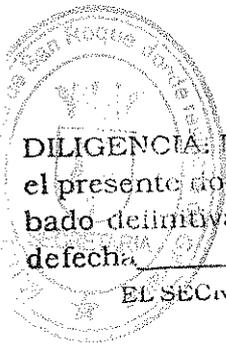


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12/07/02 al Punto 6º
EL SECRETARIO GENERAL,



**REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR 26-C
DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL C.I.T.N. SOTOGRANDE.
SAN ROQUE (CÁDIZ).**

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS
290502872599
colgado
oficial de arquitectos de Cádiz



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 17-06-2003
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 17-06-2003
EL SECRETARIO GENERAL,

PROMOTOR:

El Soto de Paniagua, S. A.

ARQUITECTOS:

D. José M^a Garrido Pérez
D. Ernesto Merello Varela



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12/07/02 al Punto 6º
EL SECRETARIO GENERAL,

INDICE

- 1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.- SITUACIÓN Y SUPERFICIES.
- 3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
- 4.- ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO
- 5.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 6.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
- 7.- PLANOS:
 - Nº 1 SITUACIÓN.
 - Nº 2 INFORMACIÓN, TOPOGRÁFICO ACTUAL
 - Nº 3.- INFORMACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES ACTUALES
 - Nº4 INFORMACIÓN, ORDENACIÓN ACTUAL
 - Nº 5 ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y SECCIONES TIPO DE VIARIOS
 - Nº 6 ORDENACIÓN, VOLÚMENES / EDIFICABILIDAD.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 17 de Julio 2003

EL SECRETARIO GENERAL

<p>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día <u>13/7/02</u> al Punto <u>6ª</u> EL SECRETARIO GENERAL,</p>



1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta el presente Estudio de Detalle, por encargo de la sociedad mercantil EL SOTO DE PANIAGUA, S.A.. con CIF: A 41743212 y domicilio social en calle General Orgaz, nº 1, bajo de Sevilla, representada por D. Fernando Muñoz Noguera, con domicilio en calle General Orgaz, nº 1 y NIF: 27.665.678 J, en su calidad de consejero.

2.- SITUACIÓN Y SUPERFICIES.

La parcela objeto de este Reformado de estudio de Detalle responde a la siguiente descripción:

Parcela señalada como R. 3.1 subzona 1, subsector 27 en Urbanización Sotogrande de San Roque. Linda: al Norte con instalaciones deportivas, al Sur con zona verde paralela al arroyo de la Horra, al Este zona verde paralela al Rio Guadiaro y al Oeste calle Ramiro el Monje.

3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El Estudio de Detalle en vigor contempla en su desarrollo los siguientes parámetros:

Solar	77.179 m ²
Calles	9.629 m ²
Parcela edificable	67.550 m ²
Edificabilidad	0,727 m ²
Superficie edificable	49.109 m ²
Nº de viviendas	269

Si bien al realizar la medición del Sector las superficies reales de la parcela y de las calles ejecutadas en el Sector son las siguientes:

Solar	77.405,57 m ²
Calles	7.229 m ²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 17 OCT. 2003

EL SECRETARIO GENERAL.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12/7/02 al Punto 6.º

EL SECRETARIO GENERAL.

4.- ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO

El Estudio de Detalle que se propone a fin de obtener la correspondiente aprobación Municipal, adecúa el anterior a las actuales previsiones del PGOU de San Roque, resolviendo la necesidad de proporcionar al conjunto del número de plazas exteriores a la edificación y anexas al viario interior.

Resolver el problema de accesibilidad al interior de la parcela conectando el viario interior a la C/ Ramiro El Monje.

Resolver el problema de circulación que se generan en los fondos de saco, en el primitivo Estudio de Detalle, proyectando para la mejor gestión de la circulación rotondas en la terminación del viario.

Así mismo adecúa la ordenanza de edificación prevista en el Estudio de Detalle a la normativa vigente en el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, correspondiente al R.3.1 de Nucleos Turísticos.

Se hace constar que si bien la parcela edificable es ligeramente mayor a la del Estudio de Detalle anterior se mantiene la edificabilidad total definida en el mismo.

5.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Solar	77.405,57 m ²
Calles	9.747,36 m ²
Parcela edificable	67.658,17 m ²
Superficie edificable	49.109 m ²
Nº de viviendas	269
Nº de Aparcamientos exteriores	137

En el Sector se encuentra edificado un bloque de once viviendas y una edificabilidad consumida de 2.107,40 m², con lo que la parcela restante queda dotada con una edificabilidad de 4.7001,60 m² y un nº de viviendas de 258.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 17 de Oct. 2003

Jose M. Secretario General, José María Varela, Arquitectos-1 C/ Itálica nº 1, 2º A

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18/10/02 a las 19:37 en el Pl. 1º de 22 42 44 C.
EL SECRETARIO GENERAL.

6.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

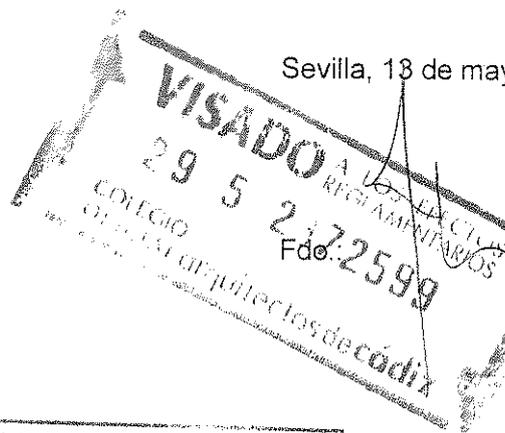
R.3.1.- Núcleos turísticos:

a) Usos permitidos: El residencial sin limitación alguna y el uso deportivo.

b) Condiciones de volumen

- Parcela mínima: 2.000 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 40 %
- Altura máxima: 2 plantas (6,5 m.). Se autoriza una 3ª planta sobre el 70% de la 2ª (altura 9,5 m.) y una 4ª planta sobre el 50% de la 3ª (altura máxima 12,5 m.)
- Separación a linderos públicos: la mitad de la altura del edificio, con un mínimo absoluto de 6 metros.
- Separación a linderos privados: la mitad de la altura del edificio con un mínimo absoluto de 3 metros.
- Separación entre edificaciones:
Habitaciones vivideras: mayor o igual que un tercio de la altura de las edificaciones
Habitaciones no vivideras: mayor o igual que un cuarto de la suma de las alturas de las edificaciones.
- Índice de edificabilidad máxima: 0,727 m² /m²
- Densidad máxima de vivienda referida a la total subárea residencial regulada: 50 viv/ha.

Sevilla, 18 de mayo de 2002



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12/7/02 al Punto 6º
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 17 OCT. 2003

EL SECRETARIO GENERAL,



ANEXO AL REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR 26-C DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL C.I.T.N. DE SOTOGRADE. SAN ROQUE. (CÁDIZ).

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DPTO. DE URBANISMO
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 3.477
Fecha 25 JUL 2003

arquitectosdecádiz

EXPEDIENTE NÚMERO: 99-8725/B2

ENTRADA NÚMERO: 2891 FECHA: 04 DIC. 2002	SALIDA NÚMERO: FECHA: 08 DIC. 2002
--	--

NÚM. DIAPLARES: 5

OBSERVACIONES VISADO

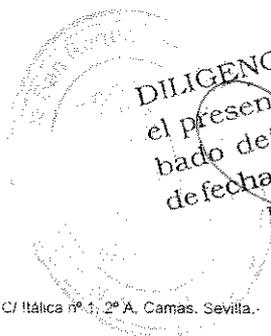
SELLAR
 ANULAR

10.12.02

FECHA Y FIRMA

PROMOTOR: El Soto de Paniagua, S. A.

ARQUITECTOS: D. José M^a Garrido Pérez
D. Ernesto Merello Varela



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 17- Octubre 2003

EL SECRETARIO

1.- OBJETO DEL ANEXO.

Se redacta el presente anexo al Reformado del Estudio de Detalle, con objeto de recoger las puntualizaciones efectuadas por la Comisión Informativa de Urbanismo del Ilustre Ayuntamiento de San Roque, con motivo de la aprobación inicial por el Pleno del día doce de Julio de dos mil dos, del documento de Modificación del Estudio de Detalle del Sector 26-C del PGOU de la urbanización Sotogrande

2.- CONDICIONANTES EFECTUADOS.

Los condicionantes efectuados por la Comisión y que se deben cumplimentar en el acuerdo de aprobación definitiva, son los siguientes:

1.- Separación a linderos.

La separación a linderos privados se establece en las Ordenanzas Regulatoras (R.3.1.) y será la mitad de la altura del edificio, con un mínimo de 3 m., según el siguiente cuadro:

CUADRO DE DISTANCIAS DE ALINEACIONES

EDIFICACION		SEPARACION A LINDEROS	
Numero de plantas	Altura de plantas	Lindero Publico	Lindero Privado
1 Plantas	3 metros	6 metros	3 metros
2 Plantas	6 metros	6 metros	3 metros
3 Plantas	9 metros	6 metros	4,5 metros
4 Plantas	12 metros	6 metros	6 metros
4 Plantas	12,50 m. máximo	6,25 metros	6,25 metros

En la documentación grafica que se acompaña, se incorpora el mismo cuadro comparativo de separación a linderos públicos y privados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 17 OCT. 2003

EL SECR...


2.- Según lo dispuesto en el Art. 66.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), se presenta un estudio comparativo de edificabilidades, el cual se traduce en los siguientes cuadros.

ESTUDIO DE DETALLE EN VIGOR:

		ED EN VIGOR (Dice)	ED EN VIGOR (Debería decir)	ED EN VIGOR (Sup. Real)
SUPERFICIES PARCELAS	ZONA A	3.370,00 m ²	3.370,00 m ²	3.370,00 m ²
	ZONA B	64.180,00 m ²	66.234,53 m ²	66.461,10 m ²
	TOTAL SUBZONA	67.550,00 m ²	69.604,53 m ²	69.831,10 m ²
	CALLES	9.629,00 m ²	7.574,47 m ²	7.574,47 m ²
	TOTAL PARCELA	77.179,00 m²	77.179,00 m²	77.405,57 m²
SUPERFICIES EDIFICABLES	ZONA A	2.450,00 m ²	2.450,00 m ²	2.450,00 m ²
	ZONA B	46.659,00 m ²	48.152,50 m ²	48.317,21 m ²
	TOTAL	49.109,00 m²	50.602,50 m²	50.767,21 m²
NUMERO DE VIVIENDAS	ZONA A	11	11	11
	ZONA B	258	258	258
	TOTAL	269	269	269

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO:

SUPERFICIES PARCELAS (m2.)					SUP. EDIFICABLES (m2.)			Nº VIVIENDAS		
Zona A	Zona B	Total Subzona	Calles	Total Parcela	Zona A	Zona B	Total	Zona A	Zona B	Total
3.370,00	64.288,21	67.658,21	9.747,36	77.405,57	2.450,00	46.737,52	49.187,52	11	258	269

No obstante, aunque la superficie edificable total en el Estudio de Detalle Modificado es mayor que la edificabilidad del Estudio de Detalle en vigor, optamos por mantener esta última y considerar una edificabilidad total de 49.109,00 m² para la Subzona.

3.- De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 66.3 del Reglamento citado anteriormente, se presenta plano a escala 1:500, con referencias precisas a la nueva ordenación y a la anteriormente existente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 17 OCT 2003

EL SECRETARIO GENERAL

VISADO
A LOS EFECTOS
REGLA-MENTARIOS
1012
872599
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ
Noviembre de 2002