

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 19/7/07 a Punto 11
EL SECRETARIO GENERAL



Anexo:

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL
SUBSECTOR 47 DE SOTOGRANDE. PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE
SAN ROQUE (CADIZ)

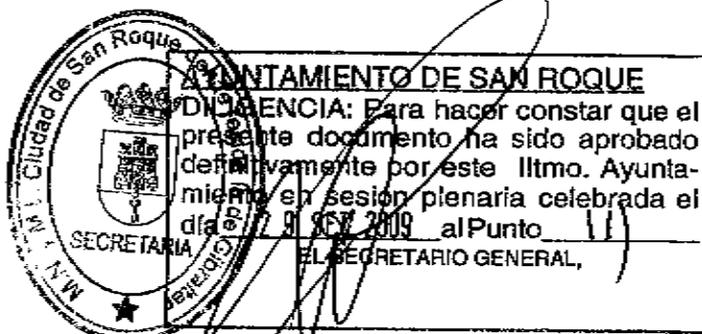


PROMOTOR: VALDERRAMA ESTATES S.A.

1709190074809

Índice

MEMORIA.....	3
1. ANTECEDENTES.....	3
2. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO, AMBITO Y PROMOTOR DEL MISMO.....	3
2.1. Objeto del documento.....	3
2.2. Ámbito de la intervención.....	3
2.3. Promotor.....	4
3. LA UNIDAD DE ACTUACION EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.....	5
3.1. Descripción:.....	5
3.1.1. Plan General de Ordenación vigente:.....	5
3.1.2. Estudio de Detalle aprobado definitivamente (22/06/1994):.....	5
3.1.3. Estudio de Detalle aprobado definitivamente (7/10/1999):.....	5
3.1.4. Estudios de Detalles aprobados definitivamente (11/04/00) y (21/06/01):.....	6
3.1.5. Estudio de Detalle aprobado definitivamente (06/05/04):.....	6
3.2. Justificación de la solución adoptada:.....	6
4. ANALISIS DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS ANTES Y DESPUÉS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	8
4.1. PGOU vigente.....	8
4.2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA.....	10
4.3. CUADRO COMPARATIVO.....	12
5. CALIFICACIÓN DEL SUELO, CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS, NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA, Y ORDENANZAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.....	13



1. ANTECEDENTES

Se redacta este presente Reformado de Estudio de Detalle a fin de unificar o refundir la documentación existente hasta la actualidad, en cuanto a planeamiento de desarrollo, del subsector 47 del Plan de Ordenación de Sotogrande, perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 25 de julio de 2000, publicado en el B.O.P. de 7 de Septiembre de 2000, incorporando las modificaciones objeto de este trabajo recogidas en la documentación que se acompaña, asimismo se trata de recopilar los condicionantes urbanísticos y ordenanzas de aplicación que los diversos estudios de detalle previos han ido definiendo sobre el subsector 47, con la finalidad de disponer de un documento actualizado que recoja el estado del planeamiento redactado hasta la fecha

2. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO, AMBITO Y PROMOTOR DEL MISMO

2.1. Objeto del documento

Es objeto de este documento la adaptación de las determinaciones urbanísticas vigentes, al ámbito concreto de la zona de actuación, marcado por las zonas a ambos lados de la Avenida del Carmen, realizando un ajuste mínimo de las mismas en la zona verde interna, a fin de adaptar la misma a los condicionantes topográficos marcados por la zona de ámbito del arroyo que discurre por tal zona verde.

Se realizan estos ajustes estableciendo en la actual zona ZPE3 la calificación de R1.2A (Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común tipo A), permitida por la ficha de planeamiento del subsector 47, concentrando en las dos parcelas que dan al vial anteriormente mencionado (subzonas A1 y B1), debido a su carácter de acceso inmediato, manteniendo las otras dos subzonas A2 y B2 adyacentes a la zona de viviendas unifamiliares aisladas en parcela independiente (R1) sin edificabilidad, como zona de protección de la edificación existente.

Asimismo al otro lado de la Avenida del Carmen se establece otra zona como R1 en la zona actual R1, con la salvedad que se mantiene la edificabilidad original, pero permitiendo parcelas mínimas de 1000 m² con lo que aumenta el número de viviendas.

Se pretende recuperar parte de las calificaciones R1.2A originarias del subsector 47, aprovechando las tipologías permitidas para el mismo por el P.G.O.U vigente, ya que existe edificabilidad no consumida como R1.2B y está permitido su ordenación como R1.2A

2.2. Ambito de la intervención

La zona al oeste de la Avenida presenta cuatro parcelas calificadas como ZPE3 de 28.764 m² en su totalidad, con una Zona Verde intermedia de 10.421 m², resultando un total de 49.185 m², limitando al norte con el Campo de Golf de

Valderrama, al este con la Avenida del Carmen, al Sur con calle de acceso a la urbanización y al este con parcelas unifamiliares.

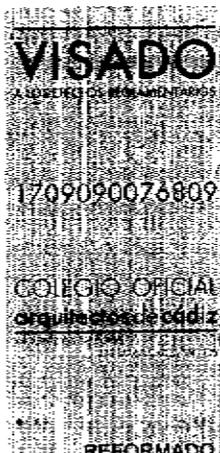
En su zona este se localizan 5 parcelas R1, con una superficie total de 17.845 m2, dando al norte con ZPE4, al este con Campo de Golf, al sur con Zona Verde y al oeste con la avenida.

Por tanto la superficie total del ámbito de intervención es de 67.030 m2.

Las parcelas presentan una topografía acusada hacia el arroyo que las recorre interiormente y la zona situada al este, presenta caída pronunciada hacia la Avenida del Carmen.

2.3. Promotor

Promueve este Reformado de Estudio de Detalle la entidad VALDERRAMA ESTATES S.A compañía mercantil representada por D. Felipe Ortiz Patiño en calidad de consejero delegado, con domicilio a efectos de notificación en Patio Home nº 19 de Sotogrande, San Roque (Cádiz).



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 20 SET 2009 al Ponto EL SECRETARIO GENERAL.



3. LA UNIDAD DE ACTUACION EN EL PLAN GENERAL DE DESARROLLO VIGENTE. JUSTIFICACION DE LA PROPOSTA

3.1. Descripción:

3.1.1. Plan General de Ordenación vigente:

El Plan General de Ordenación Urbana del t.m. de San Roque, establece una superficie de 601.769 m2 para todo el Subsector 47, configurada como:

- 3.1 Residencial	521.971 m2
Ordenanza R1	259.497 m2
Ordenanza R1.2.A	48.579 m2
Ordenanza R.1.2.B	213.895 m2

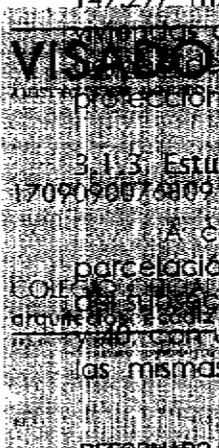
Asignándole un techo edificable total de 160.471 m2 para un número máximo de 290 viviendas

- 3.2 Zona Verde Z.V	61.329 m2
- 3.3 Zona de Servicios	4.433 m2
- 3.3 Viales	14.036 m2

3.1.2. Estudio de Detalle aprobado definitivamente (22/06/1994):

En su desarrollo se redactó y tramitó el primer Estudio de Detalle del Subsector 47, aprobado definitivamente el 22 de junio de 1994 y publicado en el B.O.R. nº 158 de 7/10/94, una modificación del mismo y el correspondiente Proyecto de Urbanización, que definen las zonas de aplicación de las ordenanzas R.1. y R.1.2.B así como las alineaciones, ordenación de volúmenes y parcelación resultantes

Estos documentos reordenan las áreas edificables incorporando con calificación R1 una banda que tenía consideración de R12B en el P.G.O.U., limitando este R.1.2.B a lo que considera como parcela 96 con una superficie de 149.297 m2 y una edificabilidad de 64.190 m2 con un número máximo de viviendas de 185 ; crea áreas de protección de las parcelas limítrofes con el campo de golf y con la carretera de Arenillas, así como establece zonas de protección Z.P.E.3 en las áreas calificadas anteriormente como R1.2.A



3.1.3. Estudio de Detalle aprobado definitivamente (7/10/1999):

A continuación se redacta Estudio de Detalle para un reajuste de la parcelación aprobado definitivamente el 07-10-1999 actuando en la zona norte del Subsector, siendo su ámbito de intervención las parcelas 30,31,32,33,35,36,39 con un total de 55.310,34 m2, procediendo a la variación superficial entre las mismas, creando 3 parcelas 30A,30B y 30C de la parcela 30 original .

incorporando parte de ésta última a las parcelas 31 y 32 y 8 parcelas 35A,35B,35C,35D,35E, 35F, y 35 G de la 35 original creando vial de acceso, finalmente se incorpora parte de la parcela 33 a la 36 en unos 700 m2.

En este estudio de detalle se prevén un total de 183 viviendas en vez de las 185 previstas en la zona R.1.2B y de 107 viviendas en zona R1 en vez de las 105 previstas inicialmente

3.1.4. Estudios de Detalles aprobados definitivamente (11/04/00) y (21/06/01):

Ambos estudios de detalle tienen su ámbito de actuación en la ordenación de la parcela 96, considerada como R.1.2.B en los estudios de detalle anteriores, siendo redactados por el mismo arquitecto, ajustando el segundo de los documentos las zonas definidas inicialmente por el primero, en ambas se reorganizaba la zona baja del sector, estableciéndose una zona residencial de ordenanza R12B , otra de R.1.1.B y una serie de viales de reparto

En el primero, aprobado definitivamente el 11 de abril del dos mil, se delimitan hasta un total de siete zonas, donde son de aplicación en cuatro de ellas la ordenanza R.1.2.B y en las otras tres, la R.1.1.B, con una superficie de nuevos viales de reparto de 10.650 m2, manteniendo la edificabilidad entre ambas de los 64.190 m2 marcados en el P.G.O.U .

En el segundo, cuya aprobación definitiva se produce el 21 de junio de 2001, se delimitan dos únicas zonas de ordenanza para la parcela anteriormente referida , estableciéndose una superficie de 101806 m2 de parcela para ordenanza R.1.1.B, con un techo edificable de 20.000 m2 y 74 viviendas máximo y una superficie de 35.268 m2 de suelo para ordenanza de aplicación R.1.2.B con una edificabilidad de 44.190 m2 y un número máximo de viviendas de 70 unidades. Se completa la superficie de la intervención con 12.394 m2 de viales internos, hasta completar los 149.200 m2 de la zona de actuación, según se recoge en su respectivo cuadro comparativo.

En este último documento se establecían un máximo de 70 viviendas para la zona R.1.2.B con un techo edificable de de 44.190 m2 en parcela de 35.000 m2, sobre la cual se procede a redactar el último de los estudios de detalle hasta la fecha de este documento.

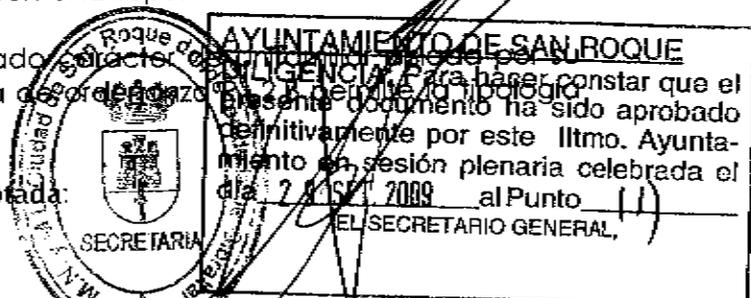
3.1.5. Estudio de Detalle aprobado definitivamente (06/05/04):

Posteriormente se redacta el Estudio de Detalle de la zona R1.2.B -ZONA B de dicho sector con aprobación definitiva 06-05-2004 donde se plantea la actuación sobre esta zona B, en la que sobre los 35.000 m2 iniciales se adecuan 25.832,86 m2 donde además se crea vial de reparto (2.516,76 m2), área de protección 1.476,76 m2) y un total de 23.257,16 m2 de parcelas edificables (siete viviendas en total) con una superficie de techo edificable de 7.674,80 m2.

Estas parcelas tienen un marcado carácter de aislamiento por su número de viviendas, aunque la zona de ordenanza presente en la tipología de aislada.

Justificación de la solución adoptada:

VISADO
170909007
COLEGIO OFICIAL
ARQUITECTOS



En la actualidad se redacta el presente Estudio de Detalle a fin de incorporar y ordenar parte de las zonas actualmente calificadas como ZPE3 recuperando su original calificación residencial convirtiéndolas en R12A, a fin de recuperar la tipología de las viviendas que se han ido perdiendo a lo largo del paso de los distintos estudios de detalle.

Manteniendo las R1 de la zona derecha de la actuación como tales, se establece la parcela mínima de 1000 m² por vivienda

Siguiendo las indicaciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se pretende la redacción de un documento claro y único que recoja el estado actual del planeamiento de aplicación, el cual se ha modificado a través de los respectivos estudios de detalle desde el estado original.

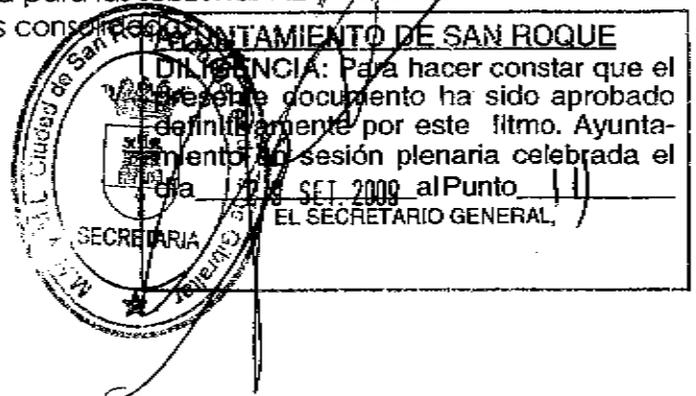
El ámbito de la modificación planteada en este Estudio de Detalle se ciñe a la zona situada a la entrada del subsector, a ambos lados de la Avenida del Carmen, que se interpreta como la zona todavía no consolidada del mismo.

Se distinguen tres zonas claramente diferenciadas, subzonas A, B y C, de ellas la C se localiza al este de la avenida, estando las otras dos separadas entre sí por la zona verde en el lado contrario. Asimismo se mantienen zonas de protección de edificación (subzonas A2 y B2 sin edificabilidad) limítrofes con la zona residencial R-1, realizándose pequeños ajustes superficiales a fin de delimitar el cauce del arroyo existente que discurre por la zona verde.

La edificabilidad se concentra en las subzonas A1 y B1, dando al acceso desde la Avenida del Carmen.

En resumen, este Estudio de Detalle pretende:

- refundir y poner al día los estudios de detalle desde el año 94 hasta la fecha
- lograr una mejor ordenación de la zona solamente actuando en las subzonas situadas a ambos lados de la vía principal de entrada al subsector.
- conseguir una zonas edificables mucho más homogéneas, con una tipología similar a la de los Patio-Home de la urbanización Valderrama.
- un mejor ajuste de la Zona Verde, adaptándola en la medida al cauce del arroyo, permitiendo una zona central más generosa en torno al mismo
- recuperar la tipología marcado por la ordenanza R.1.2.A originaria del P.G.O.U de la que existe una edificabilidad no consumida como R.1.2.B adaptándola como R1.2.A , lo cual permite el planeamiento.
- mantener una cierta zona de protección de la edificación (la antigua Z-PE3), ya que no se establece edificabilidad para las subzonas A2 y B2, en torno a la zona residencial R1, dado que son zonas consolidadas.



4. ANALISIS DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS ANTES Y DESPUÉS DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.1. PGOU vigente

CUADRO DE DETERMINACIONES URBANISTICAS DE PGOU VIGENTE SUBSECTOR 47

ORDENANZA	SUBZONA	SUPERFICIE M2	INDICE	EDIFICABILIDAD m2	Nº de viviendas	Nº de viviendas
R1		259497				
R1.2.A		48579				
R1.2.B		213895				
		521971		160471	290	(1)
Z.V		61329				
Z.S		4433				
VIALES, ARTERIAL Y ZONA DE ACCESO		14036				
TOTALES		601769		160471	290	

OBSERVACIONES
 (1) La distribución de la edificabilidad total entre las diferentes parcelas se realizará por medio de ordenación de volúmenes
 El 10% de aprovechamiento medio fue cedido al ilustre ayuntamiento de San Roque en el subsector 39C de acuerdo con el convenio urbanístico (estipulación VIII y concordantes entre Financiera Sotogrande SA y Ayuntamiento de San Roque)
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
 Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

VISADO

1709090076809

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cadiz

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12 de SET 2009 al punto (1)
 EL SECRETARIO GENERAL



ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE SUBSECTOR 47

ORDENANZA	SUPERFICIE M2	EDIFICA BILIDAD m2	Nº de viviendas
R1	291723	96281	107
VIARIO INTERIOR	26710	-	
TOTAL	318433	96281	107
R1.1B	101806	20000	74
VIARIO INTERIOR	12491		
R1.1B TOTAL	114297	20000	74
R1.2.B	23257,16	7674,83	7
VIARIO INTERIOR	2516,76		
AREA DE PROTECCION	1476,51		
R1.2.B TOTAL	27250,43	7674,83	7
R1.2B REMANENTE	7749,57	36515,17	102
TOTAL AREAS EDIFICABLE	467730	160.471	290
Z.P.E-1	8146	-	-
Z.P.E-2	4294	-	-
Z.P.E-3	38764	-	-
Z.P.E-4	3037	-	-
Z.V	61329	-	-
Z.S	4433	-	-
VIALES, ARTERIAL Y ZONA DE ACCESO	14036	-	-
TOTAL OTRAS ZONAS	134039	-	-
TOTAL SECTOR	601769	160.471	290

VISADO
 A LOS EFECTOS DE REGISTRO EN EL REGISTRO MUNICIPAL
 1709690076809
 COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cadiz

MUNICIPIO DE SAN ROQUE
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12 de Septiembre de 2009 al Punto 11.
 EL SECRETARIO GENERAL,

4.2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA
ESTADO REFORMADO. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO REFORMADO SUBSECTOR 47

ORDENANZA	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD m2	Nº de viviendas
R1	273878	90392,15	102
VIARIO INTERIOR	26710	0	0
R1. Subzona C [ACTUACION]	17845	5888,85	18
TOTAL	318433	96281	120
R1.1B	101806	20000	74
VIARIO INTERIOR	12491		
R1.1B TOTAL	114297	20000	74
R1.2.B	23257,16	7674,83	7
VIARIO INTERIOR	2516,76		
AREA DE PROTECCION	1476,51		
R1.2.B TOTAL (1)	27250,43	7674,83	7
R1.2.A SUBZ-A1 [ACTUACION]	18662	22272,33	24
R1.2.A SUBZ-A2 [ACTUACION]	4982	0	0
R1.2.A SUBZ-B1 [ACTUACION]	7501	14242,84	16
R1.2.A SUBZ-B2 [ACTUACION]	7619	0	0
R1.2.A TOTAL (2)	38764	36515,17	40
aplicando densidad 1 viv/1000 m2 da un número máximo de 40, inferior al 89 permitido para alcanzar las 290 viviendas máximas			
superficie diferencial ED 06/05/04	7749,57		
TOTAL AREAS EDIFICABLES	506494	160.471	241<290
Z.P.E-1	8146		
Z.P.E-2	4297		
Z.P.E-4	30078		
Z.S	61329		
Z.S	4433		
VIALES, ARTERIAL ZONA DE ACCESO	14036		
TOTAL OTRAS ZONAS	95275		
TOTAL SECTOR	601769	160.471	270<290

VISADO

A la Ordenación Urbana

1709090071609

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

MUNICIPIO DE SAN ROQUE
 SECRETARIA
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y tramitado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 12 de septiembre de 2009 al Punto EL SECRETARIO GENERAL

El Estudio de Detalle plantea el aprovechamiento de la edificabilidad no consumida hasta ahora debido a la serie de estudios de detalle anteriores en los que se han ido perdiendo las tipologías edificatorias y calificaciones que recogía el PGOU

Se pretende un pequeño cambio en la zona de la derecha de la Avenida del Carmen, manteniendo los 17845 m2 de parcelas R1 (11, 12, 13, 14, e 15) como R.1 con una edificabilidad de 5888,85 m2 (igual a la original) pero con un total de 18 viviendas Se mantiene la edificabilidad resultante en R1 de 96281 m2 y aumenta el número de viviendas de 107 a 120

Estos 5888,85 m2 sumados a los 36515,17 m2 no consumidos hasta ahora dan un total de 42404,02 m2 de edificabilidad no consumida, objeto de este estudio de detalle, que se distribuye entre las tres zonas edificables, recuperando la calificación R.1.2.A de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común tipo A, estableciéndose un máximo de una vivienda por cada 1000 m2 de solar y manteniendo la tipología R1 al otro lado de la avenida

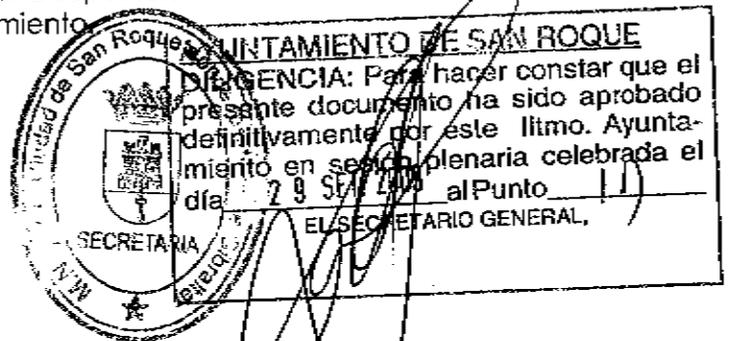
El resultado de este Estudio de detalle cumple con el cuadro de determinaciones urbanísticas del PGOU vigente:

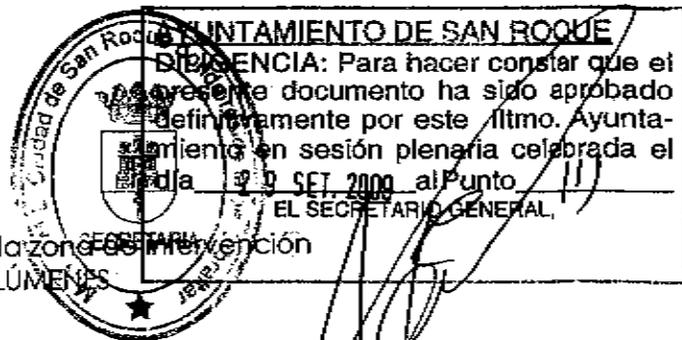
$R1.1.B + R1.2.B = 141547,43 \text{ m}^2 < 213.895 \text{ m}^2$ que determina el PGOU para R1.2.B

$R1.2.A = 38764 \text{ m}^2 < 48579 \text{ m}^2$ que determina el PGOU para R1.2.A

Asimismo, el número máximo de viviendas para zona R1.2.B se estableció inicialmente en 185, luego pasó a 183 con el estudio de detalle y su parcelación (7/10/1999), de las que únicamente se mantienen como tal 81 unidades (74 viviendas R1.1B y 7 viviendas R1.2B) , con lo que hay 102+5 (R1) unidades máximas de viviendas hasta alcanzar las máximas permitidas, número bastante inferior a las 40+18(R1)=58 unidades que se pretenden en esta modificación.

La superficie total de las áreas edificables es de 506494 m2 inferior a los 521971 m2 que determina el PGOU, esto es debido al establecimiento de zonas de protección de la edificación en una superficie final resultante de 15477 m2 hacen el total definido por el planeamiento.





4.3. CUADRO COMPARATIVO.

Ordenación de volúmenes propuesta en la zona de intervención
 ZONA REFORMADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
 SUBSECTOR 47

PLANEAMIENTO VIGENTE					PLANEAMIENTO REFORMADO				
ZONA ORDENANZA	SUBZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	Nº DE VIVIENDAS	ZONA ORDENANZA	SUBZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	Nº DE VIVIENDAS
ZPE-3	(1)	6729	-	-	R1.2A	A2	4987	0	0
ZPE-3	(2)	8118	-	-	R1.2A	B2	7619	0	0
ZPE-3	(3)	17032	-	-	R1.2A	A1	18662	22272.33	24
ZPE-3	(4)	6885	-	-	R1.2A	B1	7501	14242.84	16
ZV interior		10421	-	-	ZV interior		10421	0	0
R1		17845	5888.85	5	R1	C	17845	5888.85	18
R1.2B remanente			36515.17	102				0	
TOTAL		67030	42404.02	107	TOTAL		67030	42404.02	58 < 107

Así pues, las superficies resultantes de este estudio de detalle en el ámbito de la intervención, aparecen recogidas en el siguiente cuadro

ORDENANZA	SUBZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	Nº de viviendas
R1.2A	A1	18662	22272.33	24
R1.2A	B1	7501	14242.84	16
R1.2A	A2	4982	0	0
R1.2A	B2	7619	0	0
R1	C	17845	5888.85	18
TOTAL		56609	42404.02	58 < 107
ZV interior		10421		
TOTAL		10421		

Dado que la tipología R1.2.A establece la necesidad de cumplimiento de una parcela mínima de 1000 m2 /vivienda, el número máximo de estas no podrá ser mayor de 40, asimismo para R1 se establece una superficie mínima de 1000 m2 de parcela, aunque en la zona de Sotoalto situada a la izquierda de la Avenida del Carmen la parcela mínima es de 2000 m2, lo que hace un total máximo de 58 viviendas en el ámbito de la modificación, cifra inferior a las 107 viviendas posibles.

VISADO

La superficie total del ámbito de intervención es de 67.030 m2.

Se son de aplicación en dicho ámbito las ordenanzas R1.2.A, que se adjuntan a continuación, con las alineaciones y retranqueos recogidos en los planos correspondientes

COLEGIO OFICIAL
 de Arquitectos de Cádiz

Atgeciras, junio de 2009
 FDO. Luis María Carlés Santos
 Arquitecto colegiado 328 COACADIZ

5. CALIFICACIÓN DEL SUELO, CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS, NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA Y ORDENANZAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

A) CALIFICACIÓN Y USOS

- USO RESIDENCIAL

1.- RESIDENCIAL EXTENSIVO

R1: VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS, EN PARCELA INDEPENDIENTE.

Parcela mínima: En las zonas ya parceladas, la parcelación actual configura parcelas mínimas indivisibles, quedando así consolidado el estado actual de parcelación.

Para las nuevas parcelaciones el tamaño mínimo de parcela se establece en 2.000 m²

Para la zona R1-Subzona C, la parcela mínima se establece en 1000 m², dado el carácter aislado de la misma con respecto al resto de R1 consolidado

Condiciones de Volumen:

Porcentaje de ocupación máxima = 33%.

Altura máxima = 2 plantas, 9 metros en el punto más alto de la cumbre y 6,5 metros en la cornisa.

Edificabilidad máxima = 0,33 m²/m²

En general:

Separación a linderos:

- 6 metros a vial público
- 6 metros a zona verde pública
- 20 metros a campo de golf

Parcela R1-Subzona C:

Separación a linderos:

- 6 metros a vial público
- 9 metros a zona de protección de la edificación (ZPE4)
- 20 metros a campo de golf
- Separación a otras parcelas 3 metros

Parcelas que limitan con ZPE:

- Separación a otras parcelas según plano de alineaciones
- Separación a ZPE según plano de alineaciones

Parcelas que limitan con CAMPO DE GOLF:



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 SET. 2009 al Punto 11)

EL SECRETARIO GENERAL,

VISADO

1709090076009

COLEGIO OFICIAL
de Arquitectos de San Roque



DECLARACION DE AUTENTICIDAD: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 de Septiembre de 2009, al Punto 1.4. EL SECRETARIO GENERAL,

separación a otras parcelas 6 metros

Resto de parcelas:

separación a otras parcelas 3 metros

R1.1.A Agrupación de viviendas unifamiliares aisladas en parcela común

Igual que la zona R1, con la particularidad de que el solar puede constituir en todo o en parte, una zona común a varias viviendas unifamiliares aisladas.

El número máximo de viviendas se establece a razón de una por cada 1.000 m2. de solar.

R1.1.B Agrupación de viviendas unifamiliares pareadas en parcela común

Igual que R1.1.A, permitiéndose que las viviendas se agrupen de dos en dos, formando parejas, adosándose por su medianería.

Separación a linderos:

3 metros a vial interior

8 metros a linderos externos

R1.2.A, agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo A

Igual que R1.1.A, permitiéndose que las viviendas se agrupen en conjuntos, adosándose por sus medianerías, debiendo en tal caso cumplir cada uno de los conjuntos así formados las ordenanzas de volumen correspondientes a las viviendas unifamiliares adosadas, R2.

El número máximo permitido de viviendas es de una por cada 1.000 m2 de solar

Condiciones de Volumen:

Porcentaje de ocupación máxima = 33%.

Número máximo de viviendas: una por cada 1000 m2 de solar

Altura máxima = 2 plantas 6,5 m.

Se autoriza una 3ª planta que no sobrepase en ocupación el 30% de la 2ª planta, con altura total que no sobrepase la de 9,50 m.

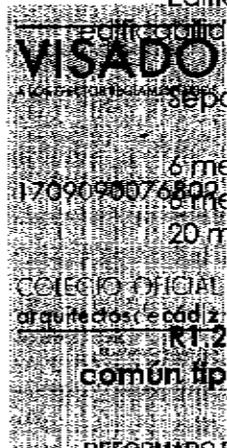
Edificabilidad máxima = menor o igual a 1.50 m²/ m² (ver cuadro de edificabilidad correspondiente)

Separación a linderos:

6 metros a vial público

6 metros a zona verde pública

20 metros a campo de golf



R1.2.B agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común tipo B

Igual que R1.1.2.A, salvo que el número máximo de viviendas se establece a razón de una por cada 500 m2 de solar y que el índice de edificabilidad es el indicado en la ficha de características para cada parcela, sin que se supere en ningún caso el valor de 1,5 m2/m2

Condiciones de Volumen:

Porcentaje de ocupación máxima = 33%.

Número máximo de viviendas: una por cada 500 m2 de solar

Altura máxima = 2 plantas 6,5 m.

Se autoriza una 3ª planta que no sobrepase en ocupación el 30% de la 2ª planta, con altura total que no sobrepase la de 9,50 m.

Edificabilidad máxima = menor o igual a 1.50 m²/ m² (ver cuadro edificabilidad correspondiente)

Separación a linderos:

6 metros a vial público

6 metros a zona verde pública

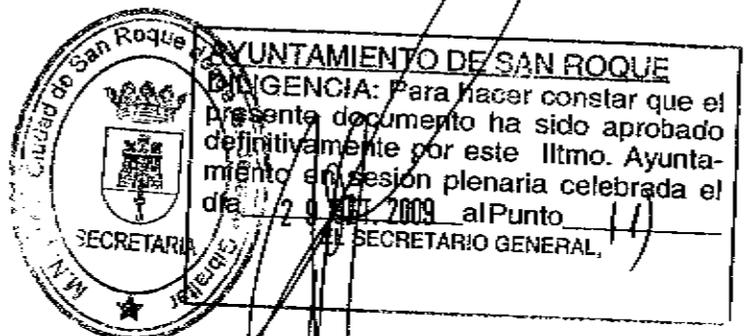
9 metros a zona de protección de la edificación (ZPE4)

20 metros a campo de golf

separación a otras parcelas 3 metros

Característica común a estas Ordenanzas es su baja densidad edificatoria, y de ahí la denominación de "Residencial extensivo".

Estas Ordenanzas constituyen un conjunto ordenado en sentido de permisividad creciente, de forma que, en el orden por el que han sido enumeradas, cada una de ellas admite la aplicación alternativa de cualquiera de las anteriores.



INDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- 11 Situación y ordenación según PGOU
- 12 Calificación del suelo según PGOU
- 13 ED aprobado 22-06-94 calificación, alineaciones y rasantes
- 14 ED aprobado 07-10-99 calificación, alineaciones y rasantes
- 15 ED aprobado 21-06-01 calificación, alineaciones y rasantes
- 16 ED aprobado 06-05-04 parcelación, alineaciones y rasantes
- 17 Plano topográfico

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- 01 ORDENACION ACTUAL: ordenación de volúmenes
- 02 ORDENACION ACTUAL: alineaciones y rasantes
- 03 ORDENACION MODIFICADA: ordenación de volúmenes
- 04 ORDENACION MODIFICADA: ordenación detallada por parcelas, alineaciones y rasantes
- 05 SUPERPOSICION DE ESTADOS

