

**ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA PARCELA XXIV del PLAN PARCIAL  
DEL SUBSECTOR 50 EN SOTOGRANDE.  
TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE**

**DOCUMENTO PARA  
APROBACIÓN DEFINITIVA**

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 1 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaría General,

PROMOTOR:  
**RESIDENCIAL MARLIN SL**

Empresa consultora:



**INDICE**

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | ANTECEDENTES  | 3  |
| 1.1   | INICIATIVA y ANTECEDENTES   | 3  |
| 1.2   | OBJETO  | 3  |
| 1.3   | JUSTIFICACIÓN URBANISTICA.  | 5  |
| 2     | DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO  | 7  |
| 2.1   | SUPERFICIE  | 7  |
| 2.2   | FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS   | 7  |
| 2.3   | AFECCIONES  | 7  |
| 2.4   | TOPOGRAFÍA  | 7  |
| 2.5   | SITUACIÓN RESPECTO DEL NÚCLEO DE SOTOGRANDE   |    |
| 3     | JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE | 8  |
| 4     | JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA   | 9  |
| 4.1   | CRITERIOS GENERALES   | 9  |
| 4.2   | CRITERIOS PARTICULARES  | 10 |
| 4.2.1 | Red viaria.   | 10 |
| 4.2.2 | Espacios libres y zonas verdes  | 11 |
| 4.2.3 | Ordenación e Volúmenes  | 12 |
| 5     | .FICHA DE DETERMINACIONES DE PARCELA RESULTANTE:                                      | 13 |
|       | INDICE DE PLANOS  | 15 |
|       | ANEXO: COPIA DE LA ESCRITURA DE CESION DE DERECHOS                                    | 16 |

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 31 MAR 2018 punto 2.1  
La Secretaría General,

## 1 ANTECEDENTES

### 1.1\_ INICIATIVA Y ANTECEDENTES.

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 31 MAR 2016 punto 2.1  
La Secretaria General,

El presente Estudio de Detalle se redacta por la iniciativa privada de la entidad **RESIDENCIAL MARLÍN SL**, en calidad de promotor, cuyo representante es D. Marc Topiol con NIE: Y-3803447-C

El Plan Parcial del Subsector 50 fue aprobado definitivamente por el acuerdo del Ayuntamiento en el Pleno de 9 de Junio de 1999, en desarrollo de las determinaciones del vigente PGOU del término municipal de San Roque.

El correspondiente proyecto de urbanización fue aprobado definitivamente con fecha 27 de Noviembre de 2001. Este subsector, considerado en la actualidad, en parte como suelo urbano no consolidado en la adaptación parcial del PGOU de San Roque a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuenta en la actualidad con un alto grado de urbanización, encontrándose desarrollado en porcentaje superior al 60%.

### 1.2\_ OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones establecidas por el Plan Parcial del subsector 50 aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento en el Pleno de 9 de Junio de 1999, punto II,A) en cuya Normativa Urbanística se especifica, concretamente en el PUNTO 4.2.2 "Estudios de Detalle: *"Habida cuenta de la gran extensión superficial de la presente Modificación de Plan Parcial, así como del objetivo pretendido de dotarle de la mayor flexibilidad posible en su desarrollo, los Estudios de Detalle serán instrumentos de frecuente utilización"*.

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle se formularán, tanto para adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en la presente Modificación de Plan Parcial, como para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo, completando, en su caso, la red de comunicaciones en el presente Plan definida, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios o parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Igualmente en las Ordenanzas de Edificación, en concreto en el apartado 6 del punto 4.3.3. Normas particulares de cada zona se establece como Ordenanza Común a todas las zonas residenciales lo siguiente: *“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. Así, por ejemplo, en zonas de ordenanza R.5, se permiten las ordenanzas R.1 o R.3; y así con carácter general. Ello sin perjuicio de la previa tramitación de Proyecto de Parcelación o de Estudio de Detalle, en su caso, según proceda; y que será de Estudio de Detalle cuando se cambie de una tipología de bloque o plurifamiliar a otra unifamiliar. También resultan compatibles las tipologías plurifamiliares entre sí (R3, R4 y R5) y las unifamiliares (R.1 a R.2)”*.

En el caso que nos ocupa:

- Se va a realizar una nueva vía de comunicación interna de carácter privado para acceso a las futuras parcelas de tipología R1a, fijando sus alineaciones y rasantes.
- Se cambiará la tipología edificatoria del ámbito de actuación, en concreto se pasará de R3 a R1.a, y por tanto se fijará la ordenación de volúmenes que establece esta nueva tipología.

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 1 MAR 2016 al punto 2.1  
La Secretaría General,

### 1.3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Según el Plan Parcial vigente la parcela XXIV presenta las siguientes determinaciones:

La superficie total afectada por el Estudio de Detalle es según el P.P. de 26.170 m<sup>2</sup>. La tipología de aplicación es R3, y responde a la definición de las Normas Particulares de Ordenación del antiguo C.I.T.N. Sotogrande, pertenecientes al vigente PGMO del término municipal de San Roque aprobado definitivamente por acuerdo de la CPOTU de 25 de Julio de 2000, y adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de Diciembre) por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 7 de Mayo de 2009, es decir "Núcleo Turístico Pueblo Mediterráneo" (R3). Esta tipología viene definida por las Ordenanzas Regulatoras del Plan parcial y presenta las siguientes determinaciones urbanísticas (definido por el art. 4.2.1.a).3 y art. 4.3.3.A).3.1 de las Normas Particulares del PP):

#### **R3.- NÚCLEOS TURÍSTICOS:**

*Conjuntos constituidos por agrupaciones de viviendas unifamiliares adosada, en filas o hileras, superpuestas o macladas, así como por viviendas plurifamiliares, caracterizadas por una composición volumétrica de gran movimiento, y un diseño frecuentemente inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas, definido por pasajes, calles peatonales interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas, etc, formando un conjunto armónico. Conjuntos de media densidad. Se admiten los usos compatibles con el uso principal residencial, como son el comercial, social, de esparcimiento, deportivo, culto, cultural, administrativo, industrias artesanales compatibles con la vivienda, asistencial, sanitario, hotelero, espectáculos, bares y cafeterías, restaurantes y similares.*

a) **Usos permitidos:** Se permiten los usos **Residencial, Hotelero y Deportivo**, sin limitación alguna.

b) **Condiciones de volumen:**

- Parcela mínima: 2000 m<sup>2</sup>
- Porcentaje de ocupación máxima: 40 %

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltmp. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaría General,

- **Altura máxima:** 2 plantas 6,5 m (2 plantas = B+1), se permite una 3ª planta que ocupe como máximo el 70 % de la superficie de la 2ª (altura 9,5 m.) y una 4ª sobre el 50 % de la 3ª (altura máxima 12,50 m).
- **Separación a linderos viales:** La mitad de la altura del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros. Ello salvo los casos de alineación a vial definidos en el P.P. o este Estudio de Detalle. (ver plano de alienaciones del presente Estudio de Detalle)
- **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 suma de las alturas de las edificaciones.  
Habitaciones no vivideras: mayor o igual que un cuarto de la suma de las alturas de las edificaciones.
- **Índice de edificabilidad global:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La justificación jurídica del objeto del Estudio de Detalle viene determinada por el art. 15 de la LOUA.

El régimen jurídico aplicable es el del suelo urbano no consolidado de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA.

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 31 MAR 2016 al punto 2-1  
La Secretaria General,

## 2 DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

### 2.1 SUPERFICIE

El ámbito afectado por el presente Estudio de Detalle tiene una superficie total de 26.170 m<sup>2</sup>, que coincide con la superficie establecida en el cuadro de características del Plan Parcial para la parcela XXIV del subsector 50.

### 2.2 FINCA Y PROPIETARIOS AFECTADOS

La titularidad de la totalidad de los terrenos afectados, corresponde a Residencial Marlin SL con CIF B-84.045.194 y domicilio a efectos de notificación en Edificio C. Puerto Deportivo de Sotogrande en San Roque-11310. (Se adjunta copia de la escritura de cesión de Derechos de Sotogrande SA a Residencial Marlin SL donde se incluye la Parcela XXIV, parte de la Finca Registral 4.052 y Referencia Catastral 1396914TF9119N0001PQ

### 2.3 AFECCIONES

No existen afecciones de infraestructuras en el ámbito del Estudio de Detalle. Tampoco existen vías pecuarias ni especies arbóreas que deban conservarse, ni existen indicios de restos arqueológicos que deban preservarse o conservarse.

### 2.4 TOPOGRAFÍA

Pendiente suave (11-12% de media) con caída en sentido Noroeste hacia Sureste.

La cota en el punto medio del lindero con la Avenida de La reserva es la 150,50, siendo la del punto medio que da al Campo de Golf de La Reserva de 129,50. La orientación de la ladera es perfecta para la construcción de viviendas, teniendo la totalidad de la misma unas vistas excepcionales sobre el Campo de Golf y hacia el Mar Mediterráneo.

### 2.5 SITUACIÓN RESPECTO DEL NÚCLEO DE SOTOGRANDE.

Las parcelas afectadas se localizan en la parte Norte del municipio de San Roque, en la zona Noroeste de la Urbanización de Sotogrande.

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 31 MAR. 2016 a punto 2.1

### 3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La justificación de la procedencia viene dada por un lado por el propio Plan Parcial, que en sus Ordenanzas de Edificación, en concreto en el apartado 6 del punto 4.3.3. Normas particulares de cada zona se establece como Ordenanza Común a todas las zonas residenciales lo siguiente: *“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. Así, por ejemplo, en zonas de ordenanza R.5, se permiten las ordenanzas R.1 o R.3; y así con carácter general. Ello sin perjuicio de la previa tramitación de Proyecto de Parcelación o de Estudio de Detalle, en su caso, según proceda; y que será de Estudio de Detalle cuando se cambie de una tipología de bloque o plurifamiliar a otra unifamiliar. También resultan compatibles las tipologías plurifamiliares entre sí (R3, R4 y R5) y las unifamiliares (R.1 a R.2)”*.

Y por otro lado por las propias competencias que la LOUA otorga a este instrumento de desarrollo de planeamiento, señalándolo como el apropiado para incluir en la ordenación urbanística viales internos de distribución en las parcelas.

Así pues, tras comprobarse como el instrumento oportuno de planeamiento, se puede justificar su conveniencia en la necesidad actual tanto del cambio de tipología edificatoria, como de desarrollo del vial interior para el desarrollo del producto de vivienda unifamiliar exenta de alto nivel pretendido por la propiedad.

Por último cabe señalar que la actuación pretendida se realiza dentro del subsector 50 con plan parcial aprobado, el cual cuenta con un alto grado de desarrollo de su urbanización, pero que no esta completa. Consultado su plan de etapas vigente, nos encontramos con que los viales de acceso al ámbito del presente Estudio de Detalle desde la carretera A-2100 (Carretera de Arenillas) se encuentran totalmente ejecutados; pues formaban parte de las etapas 1 a 5 y se ha comprobado que actualmente la urbanización del Plan Parcial tiene las seis primeras etapas finalizadas de las once con las que cuenta.

De esta manera no habría ninguna afección entre la ejecución del vial pretendido y la programación y los plazos establecidos en el P.P., puesto que el equilibrio y el reparto de cargas y beneficios ha sido efectuado, esta garantizada la ejecución del resto de la urbanización y además es el promotor de este Estudio de Detalle, quien asume todas las cargas de la urbanización interior pretendida.

De acuerdo con lo dispuesto en el PP y según las determinaciones de la propia Consejería de Medio Ambiente, al tratarse de un suelo urbano, en transformación, no es necesario someter este instrumento a la Evaluación Ambiental.



## 4 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

### 4.1 CRITERIOS GENERALES

La solución adoptada, en lo que se refiere a la ordenación, responde a la necesidad de resolver los accesos, mediante un vial interior privado, a las futuras parcelas contenidas en el ámbito de forma que sean capaces de albergar y desarrollar el uso residencial pretendido: el de vivienda unifamiliar aislada de alto nivel.

Para ello, como se ha comentado con anterioridad, también se acomete el cambio de determinaciones de la tipología edificatoria pasando de la R3 "Núcleo Turístico Pueblo Mediterráneo" actual, a la R1a "Unifamiliar Aislada", cumpliendo con lo establecido en las determinaciones del P.P. y del vigente PGOU.

La nueva tipología planteada existe en la documentación de planeamiento vigente y para su aplicación se seguirá estrictamente, tanto las específicamente previstas en el P.P. para el subsector 50, como las determinaciones del PGOU para esta tipología, no alterándola en nada. Lo único que para este Estudio de Detalle será sustituir la aplicación de una por la otra.

La parcela afectada por dicho cambio, que configura el ámbito de actuación del Estudio de Detalle, es la número XXIV del plan parcial del subsector 50, cuyas características quedan enumeradas en el siguiente cuadro del propio plan parcial:

| USO   | PARCELA  | Superficie<br>m <sup>2</sup> | Indice<br>Edif.<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Edificabilidad<br>m <sup>2</sup> | Volumen<br>m <sup>3</sup> | Núm.<br>Máximo<br>Viviendas |
|---|----------|------------------------------|---|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| NÚCLEO<br>TURÍSTICO<br>PUEBLO<br>MEDITERRÁNEO<br>(compatible con terciario),<br>R.3 | XX       | 12.609                       | 0,50  | 6.305                            | 18.914                    | 59                          |
|   | XXI      | 5.284                        | 0,50  | 2.642                            | 7.926                     | 25                          |
|   | XXII     | 86.846                       | 0,50  | 43.423                           | 130.269                   | 402                         |
|   | XXIII    | 84.386                       | 0,50  | 42.193                           | 126.579                   | 390                         |
|   | XXIV     | 26.170                       | 0,50  | 13.085                           | 39.255                    | 120                         |
|   | XXV      | 274.465                      | 0,50  | 137.233                          | 411.698                   | 1.266                       |
|   | SUBTOTAL | 489.760                      | 0,50  | 244.880                          | 734.640                   | 2.262                       |

Parcela XXIV: ..... 26.170 m<sup>2</sup>

Incluida en la Referencia catastral (1396914TF9119N0001PQ)

**TOTAL AMBITO: ..... 26.170 m<sup>2</sup>**

En cuanto al aspecto de la ordenación de accesos, cabe decir que se respeta la estructura urbana existente del PP del subsector 50, puesto que queda fuera del ámbito, y se organiza un vial interior de carácter privado que partirá del lindero del ámbito con la Avenida de la Reserva actual y desarrollará un acceso de doble sentido con configuración de fondo de saco y terminación de rotonda que se adecuará a la topografía existente, en el mayor grado posible, a fin de evitar grandes movimientos de tierra, proporcionando un acceso simple y controlado a las futuras parcelas.

Tanto la delimitación del ámbito del Estudio de Detalle, el diseño viario y la localización y dimensionamiento de los espacios edificables responden a los criterios establecidos en el P.P. y en el PGOU, y a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

En la definición geométrica de la solución adoptada del viario se ha tenido en cuenta los criterios de urbanización del propio PP, así como lo dispuesto en el PGOU Vigente.

Se dispondrá de arbolado adecuado de alineación en la separación con el acerado y la calzada, disponiéndose de acuerdo con lo dispuesto en las NN.UU. y las ordenanzas municipales.

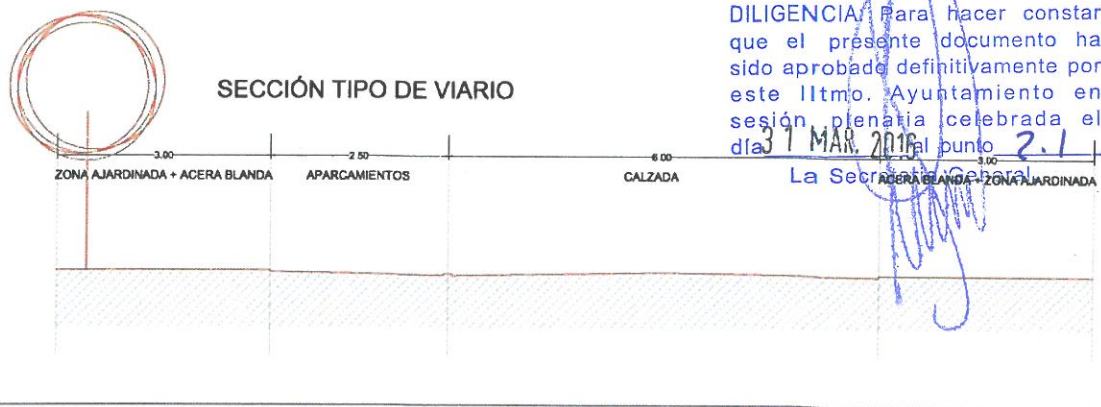
## 4.2 CRITERIOS PARTICULARES

### 4.2.1 Red viaria:

En detalle, la red viaria proyectada contará con dos carriles de circulación, uno por sentido, con 6 metros de calzada en total, flanqueados por una acera blanda de material orgánico y 1,5 m de ancho que facilite su integración con el entorno y una franja de zona ajardinada perimetral de contacto con las futuras parcelas.

Adicionalmente, en algunos puntos, se contará además con una zona de aparcamiento de cortesía en línea para los visitantes de los propietarios de las parcelas a las que servirá el vial de acceso.

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 31 MAR 2016 al punto 2.1  
La Secretaría General,



Finalmente este trazado se verá complementado una zona de ensanche en la próxima al acceso principal junto a la avenida de la Reserva y una glorieta en su extremo mas alejado de este para posibilitar el cambio de sentido.

Cabe reseñar que se suprime la “senda verde” de conexión y acceso con el campo de golf existente, pues se ha considerado que pudiera transformarse en un espacio residual con un bajo nivel de mantenimiento y que además no sería seguro al configurarse un acceso indiscriminado a una zona del campo de golf, mitad de la calle del hoyo 4, en la que se corre el riesgo de recibir algún impacto de bola de Golf.

Con este diseño se posibilita el acceso adecuado a las futuras parcelas resultantes en el ámbito y continúa sin alternación las condiciones de vialidad y estética imperantes en toda la urbanización de Sotogrande en su totalidad y en la del Subsector 50 en particular.

Las superficies de este nuevo vial interno de acceso y distribución son las siguientes:

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Calzada + Aparcamientos.....     | 1.340,90 m2 |
| Acerado perimetral “Blando”..... | 532,32 m2   |
| Zona Ajardinada .....            | 541,64 m2   |

**TOTAL VIARIO: ..... 2.414,86 m2**

La definición en planta y sección de los elementos que componen el viario (acera blanda, aparcamiento, zona ajardinada y calzada), así como sus alineaciones quedan definidas en la documentación gráfica que acompaña al presente Estudio de Detalle.

El cumplimiento del Decreto 293/2009 de accesibilidad queda reflejado en la ficha justificativa incluida en como anexo II de este documento. Cabe reseñar que no ha sido posible dar cumplimiento al artículo 22 de pendientes máximas de rampa dado la configuración del terreno natural y la normativa urbanística del término municipal de San Roque con respecto a movimientos máximos de rasante natural de terrenos, fijados en +/- 1,50 metros.

#### 4.2.2 Espacios libres y zonas verdes.

El ámbito del estudio de detalle no afecta a las zonas verde ni espacios libres públicos del Subsector 50; Si bien complementa con zonas ajardinadas los márgenes del vial interior proyectado para cumplir con los estándares de vías de circulación de la urbanización.

#### 4.2.3 Ordenación de volúmenes

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle comprende una única parcela: la XXIV que pasa de regirse por la tipología de vivienda R1a y cuyos parámetros estructurantes permanecen invariables, aunque son actualizados, quedando con los siguientes datos:

Superficies de la ordenación:

| PARCELA | SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE DE VIARIO (m <sup>2</sup> ) |
|---------|---|---|--|
| XXIV    | 26.170                                  | 23.755,14                                     | 2.414,86                               |

| PARCELA XXIV |                              |  |                                  |                        |
|--------------|------------------------------|--|----------------------------------|------------------------|
| USO          | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | INDICE DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> ) | Nº DE VIVIENDAS MAXIMO |
| Residencial  | 23.755,14                    | 0,25   | 5.938,78                         | 23                     |
| Viario       | 2.414,86                     | 0  | 0                                | 0                      |
| <b>Total</b> | <b>26.170,00</b>             |  | <b>5.938,78</b>                  | <b>23</b>              |

ALCALDESA 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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
 La Secretaria General,

**FICHA DE DETERMINACIONES DE PARCELA RESULTANTE**

La ficha tipología de la parcela tras el estudio de detalle queda de la siguiente manera:

**ESTUDIO DE DETALLE (parcela XXIV – SUBSECTOR 50-SO)****FICHA CONDICIONES PARTICULARES**

DENOMINACIÓN DE PARCELA:

**XXIV**

Superficie Parcela:

26.170 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima:

S/ Ordenanzas reguladoras del PP

Usos permitidos:

(Según Normas Urbanísticas del PP).

Residencial

Turístico

| Uso global  | Tipología | Observaciones   | Superficie máx. Edificable (m <sup>2</sup> construidos) | Coefficiente edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s). |
|-------------|-----------|---|---|---|
| Residencial | R1a       | Tamaño de parcelas según Plan Parcial Aprobado (Min 1000 m <sup>2</sup> ) | 5.938,78  | 0,25  |

Alturas permitidas:

| Nº de Plantas           | Altura reguladora (mts.) |
|-------------------------|--------------------------|
| 2(B+1) + tolerancias PP | 6,5 m + tolerancias PP   |

Nº de viviendas máximo: 23

Otras Condiciones particulares

INDICE DE TIPOLOGÍAS (Según N.N.U.U. del PGOM.)

R1a "Vivienda unifamiliar aislada"

Alineaciones y separación a linderos s/ Estudio de Detalle

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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
 La Secretaria General,

San Roque, Sotogrande, Enero de 2016

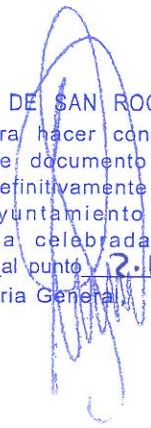


**Julio Gómez Contreras**  
Arquitecto



**Residencial Marlin, S.L.**  
p.p.

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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaria General



## INDICE DE PLANOS

- I Planos de Información
  - I.0 Situación I
  - I.1 Situación II
  - I.2 Ordenación s/ Plan Parcial. AD 9 de Junio de 1999.
  - I.3 Topografía y parcelación urbanística
  - I.4 Estructura de la Propiedad
  
- O Ordenación
  - O.1 Ordenación de Volúmenes
  - O.2 Alineaciones.
  - O.3 Rasantes.
  - O.4 Perfiles transversales, perfiles longitudinales y sección tipo.

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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaria General,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA. Para hacer constar  
que el presente documento ha  
sido aprobado definitivamente por  
este último Ayuntamiento en  
sesión plenaria celebrada el  
día 31 MAR 2016 punto 2.1  
La Secretaria General,

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXIV DEL  
SUBSECTOR 50. SOTOGRAÑDE. CÁDIZ

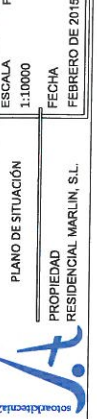


ESCALA  
1:10000

PLANO DE SITUACIÓN  
PROPIEDAD  
RESIDENCIAL MARLIN, S.L.

PLANO

1.0



FECHA  
FEBRERO DE 2015



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 01 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretana General,

ÁMBITO



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXIV DEL  
SUBSECTOR 50. SOTOGRANDE. CÁDIZ

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

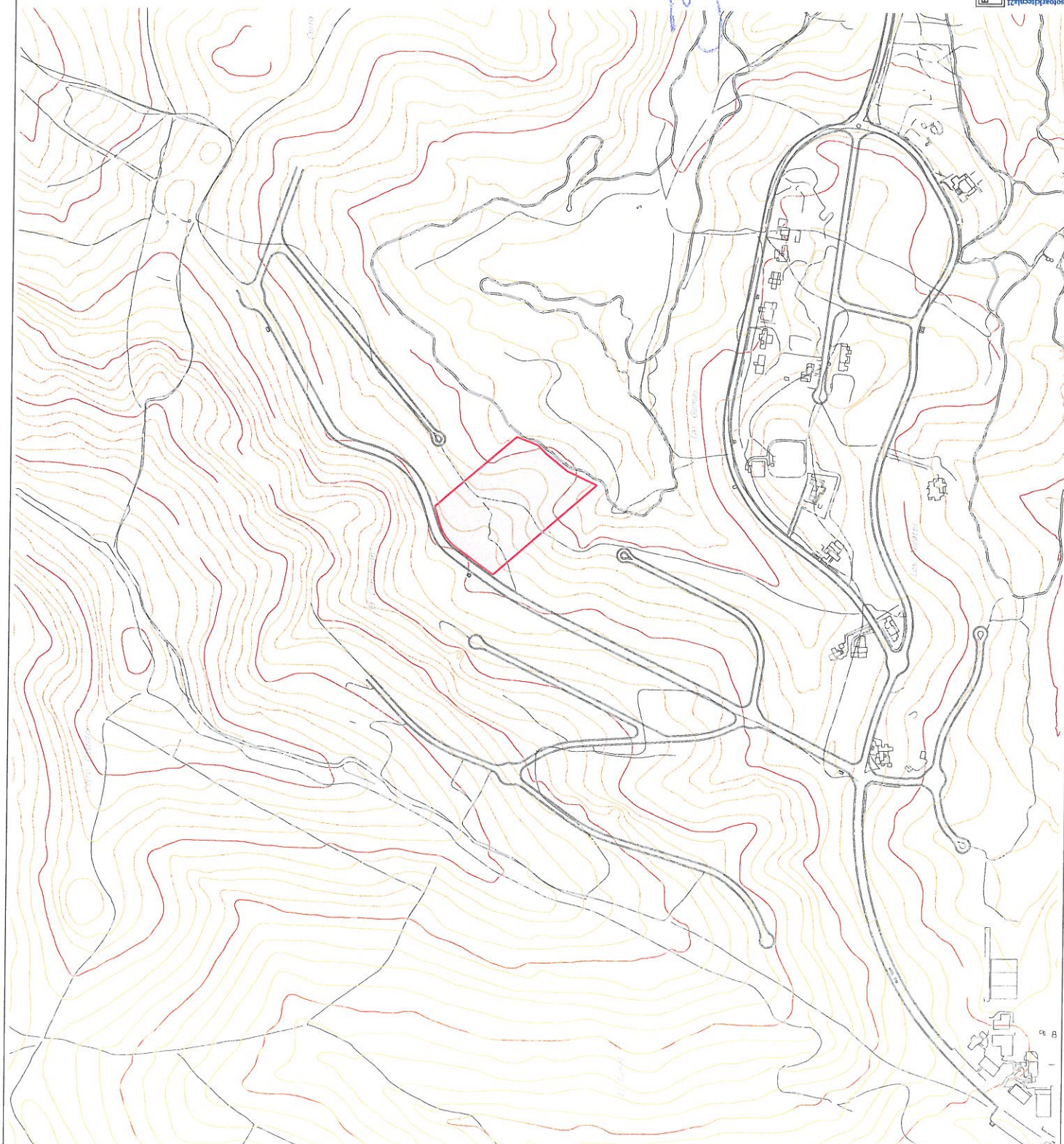
ESCALA  
1:4000

PLANO

PROPIEDAD  
RESIDENCIAL MARLIN, S.L.

FECHA  
FEBRERO DE 2016

I.1



PARCELA: R3  
Núcleos Pueblo Mediterráneo

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 120

SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS:  
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS:  
SEPARACIÓN A CAMPO DE GOLF (D.P.):  
(respetando arboleda existente)

> a 6 mts

> a 3 mts

> a 15 mts

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar  
que el presente documento ha  
sido aprobado definitivamente por  
este Il'tmo. Ayuntamiento en  
sesión plenaria celebrada el  
día 31 MAR. 2016 en el punto 2.1  
La Secretaria General,

AMBITO



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXIV DEL  
SUBSECTOR 90. SOTOGRAÑE. CÁDIZ

ORDENACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL  
A.D. 9 DE JUNIO DE 1999

PROPIEDAD  
RESIDENCIAL MARLIN, S.L.

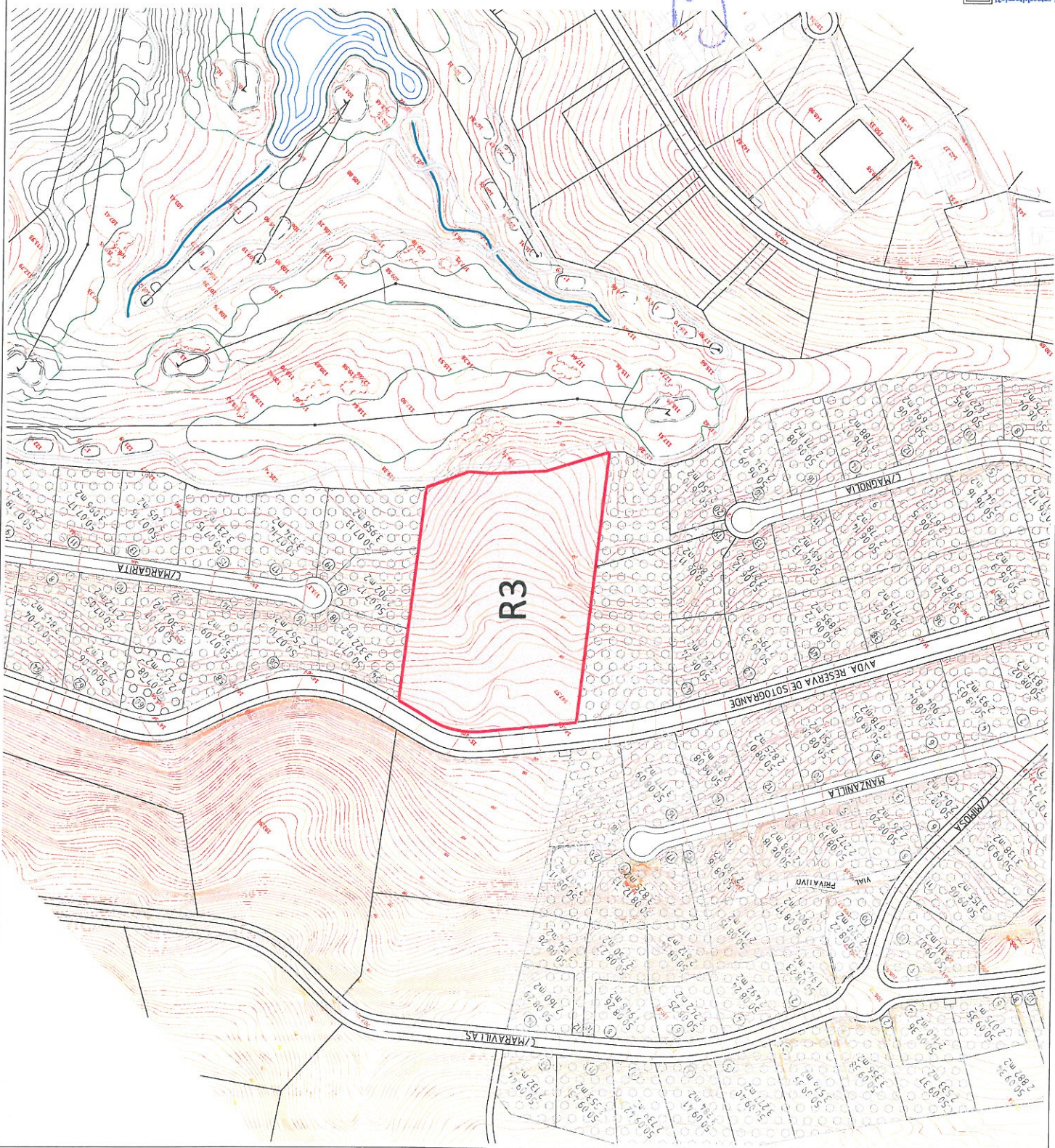


PLANO

ESCALA  
1:2000

FECHA  
FEBRERO DE 2016

1.2



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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
 La Secretaria General,

| Parcela | Superficie de parcela | Superficie de parcela | Superficie de parcela | Superficie de parcela | Superficie de parcela |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1       | 12.000                | 0,00                  | 0,00                  | 18.811                | 99                    |
| 2       | 5.984                 | 0,00                  | 2,40                  | 7.926                 | 27                    |
| 3       | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 4       | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 5       | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 6       | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 7       | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 8       | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 9       | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 10      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 11      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 12      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 13      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 14      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 15      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 16      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 17      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 18      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 19      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 20      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 21      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 22      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 23      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 24      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 25      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 26      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 27      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 28      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 29      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 30      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 31      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 32      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 33      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 34      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 35      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 36      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 37      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 38      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 39      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 40      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 41      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 42      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 43      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 44      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 45      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 46      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 47      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 48      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 49      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 50      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 51      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 52      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 53      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 54      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 55      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 56      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 57      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 58      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 59      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 60      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 61      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 62      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 63      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 64      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 65      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 66      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 67      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 68      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 69      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 70      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 71      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 72      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 73      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 74      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 75      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 76      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 77      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 78      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 79      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 80      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 81      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 82      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 83      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 84      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 85      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 86      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 87      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 88      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 89      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 90      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 91      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 92      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 93      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 94      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 95      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 96      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 97      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 98      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 99      | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |
| 100     | 10.000                | 0,00                  | 13,12                 | 100.200               | 62                    |

PARCELA RESIDENCIAL  
 SUPERFICIE DE LA PARCELA  
 26.170 M<sup>2</sup>  
 ÁMBITO

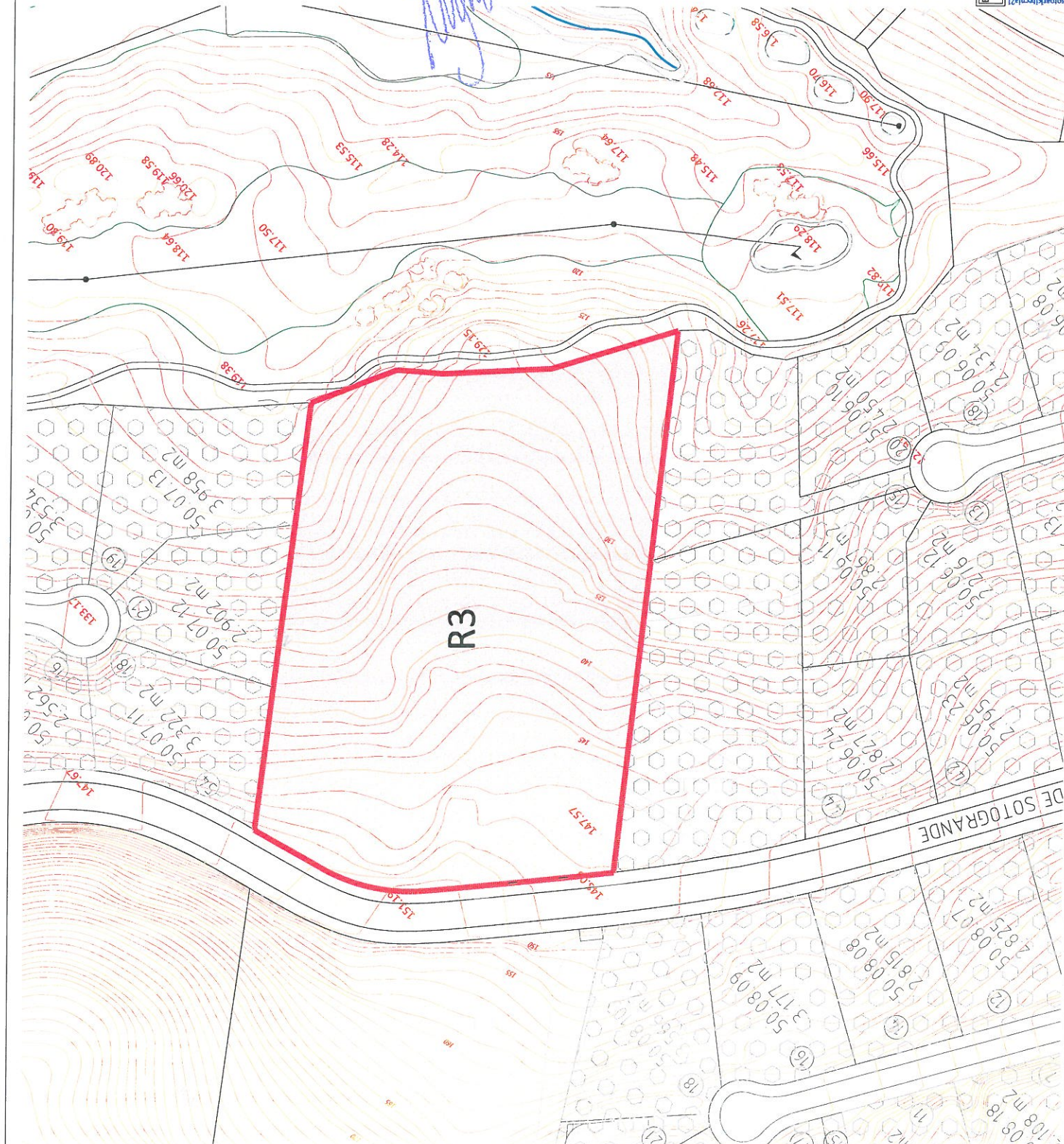
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXIV DEL  
 SUBSECTOR 60. SOTOGRADE. CÁDIZ

TOPOGRAFÍA Y  
 PARCELACIÓN URBANÍSTICA  
 PROPIEDAD  
 RESIDENCIAL MARLIN, S.L.

ESCALA  
 1:1000

FECHA  
 FEBRERO DE 2016

PLANO  
**1.3**



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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaría General,

ÁMBITO



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXIV DEL  
SUBSECTOR 60. SOTOGRANDE. CÁDIZ

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PROPIEDAD  
RESIDENCIAL MARLIN, S.L.

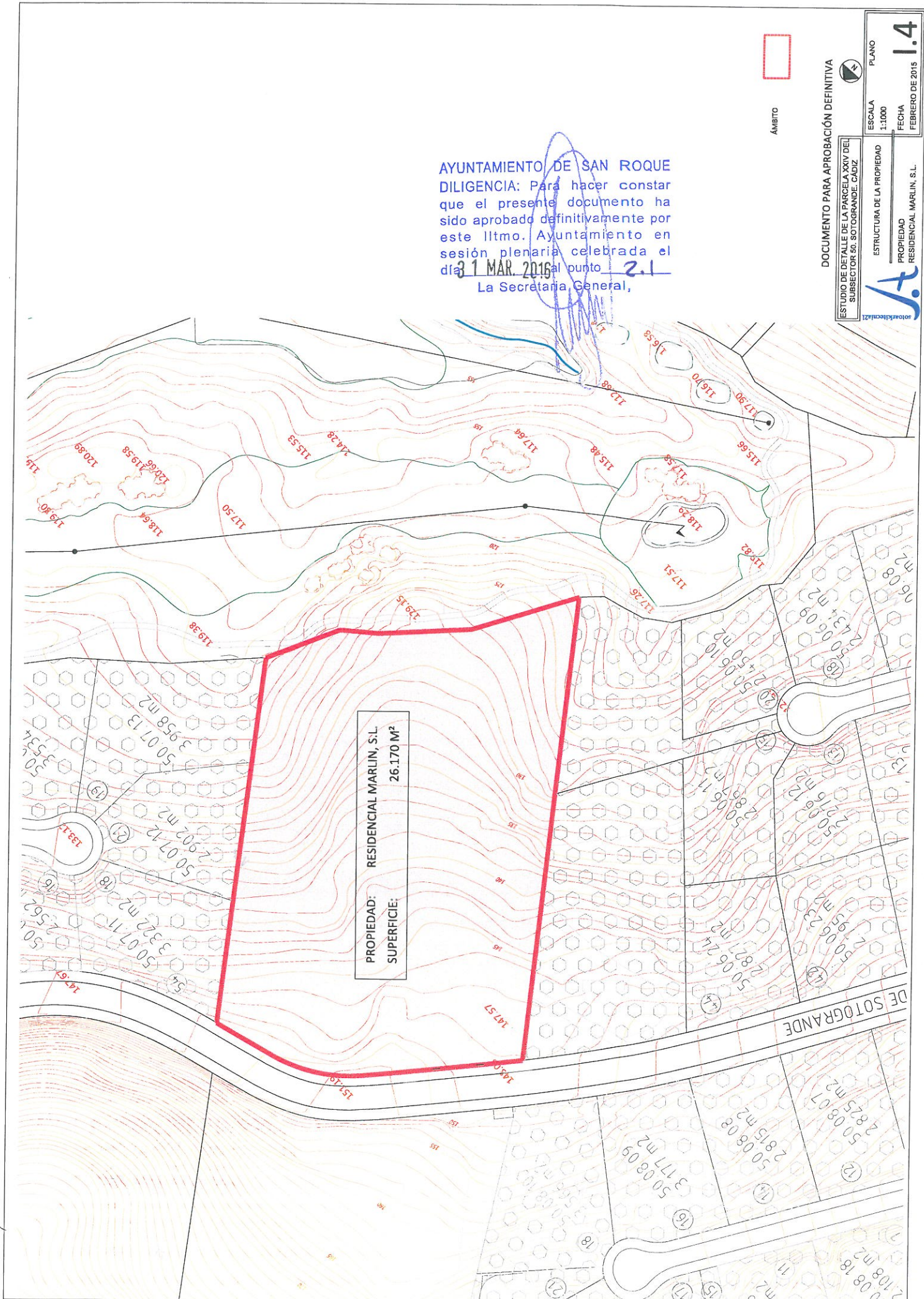


PLANO

ESCALA  
1:1.000

FECHA  
FEBRERO DE 2015

1.4









**PARCELA:** R1a  
Residencial Unifamiliar Aislada en Parcela Independiente

**PARCELA MÍNIMA:** 1.000 M<sup>2</sup>  
**TAMAÑO MÍNIMO VIVIENDA:** 150 M<sup>2</sup> Útiles  
**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 33%  
**ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD:** 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALTURA MÁXIMA:** 2 Plantas  
6.50 mts  
3ª planta <33% de la 2ª  
altura total inferior a 9.50 mts

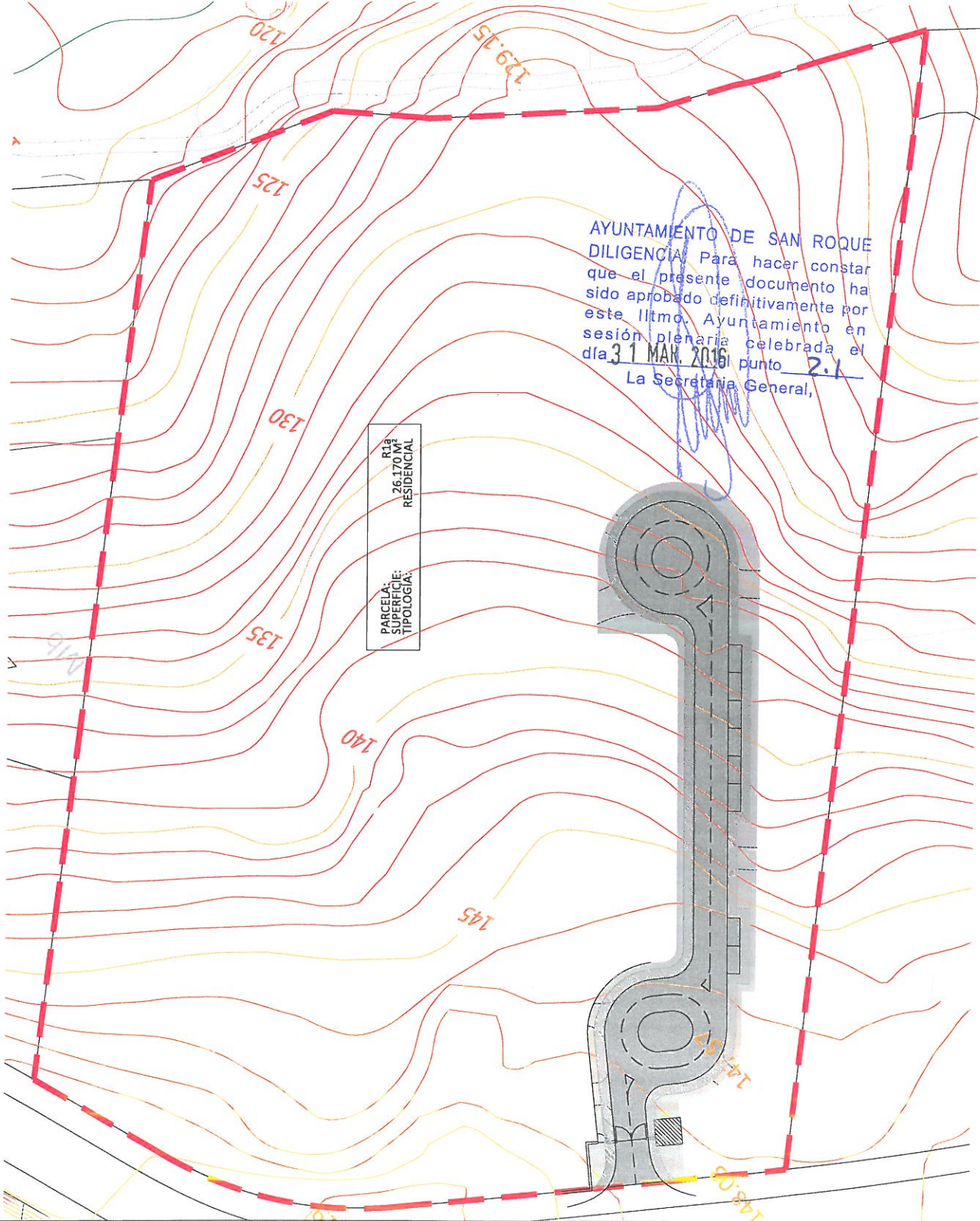
**SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS:** > a 6 mts  
**SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS:** > a 3 mts  
**SEPARACIÓN A CAMPO DE GOLF (D.P.):** > a 15 mts  
(respetando arboleda existente)

- AMBITO 
- VIARIO 
- ZONA AJARDINADA 
- ACERA BLANDA 
- CASETA DE VIGILANCIA 
- POSIBLE ACCESO A PARCELA 

**SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN:**

| PARCELA | SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE ÚTIL RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE DE VIARIO (m <sup>2</sup> ) |
|---------|---|---|--|
| XXIV    | 26.170                                  | 23.755,14                                     | 2.414,86                               |

| PARCELA XXIV |                              |  |                        |
|--------------|------------------------------|--|------------------------|
| USO          | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO |
| Residencial  | 23.755,14                    | 0,25   | 5.938,78               |
| Vial         | 2.414,86                     | 0  | 0                      |
| <b>Total</b> | <b>26.170,00</b>             |  | <b>5.938,78</b>        |



R1a  
26.170 M<sup>2</sup>  
RESIDENCIAL

PARCELA:  
SUPERFICIE:  
TIPOLOGÍA:

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 31 MAR. 2016 punto 2.º  
La Secretaría General,

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXIV DEL SUBSECTOR SO. SOTOGRANDE. CADIZ

ESCALA 1:500  
ORDENACIÓN DE VOLUMENES  
PROPIEDAD RESIDENCIAL MARLIN, S.L.  
PLANO  
FECHA FEBRERO DE 2015  
**0.1**

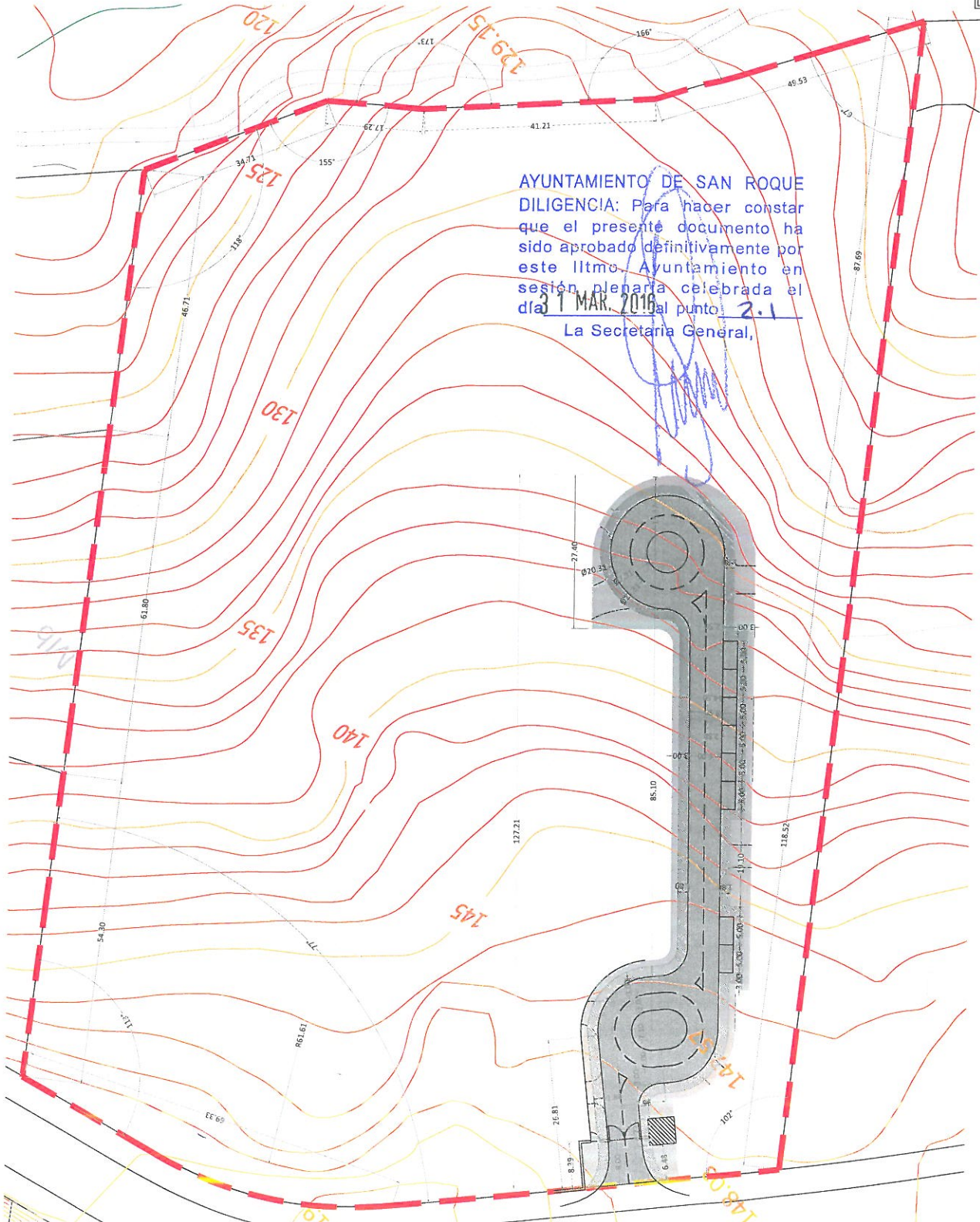
PARCELA: R1a  
Residencial Unifamiliar Aislada en Parcela Independiente

PARCELA MÍNIMA: 1.000 M<sup>2</sup>  
TAMAÑO MÍNIMO VIVIENDA: 150 M<sup>2</sup> Útiles  
OCUPACIÓN MÁXIMA: 33%  
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA: 2 Plantas  
6.50 mts  
3ª planta <33% de la 2ª  
altura total inferior a 9.50 mts

SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS: > a 6 mts  
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS: > a 3 mts  
SEPARACIÓN A CAMPO DE GOLF (D.P.): > a 15 mts  
(respetando arboleda existente)

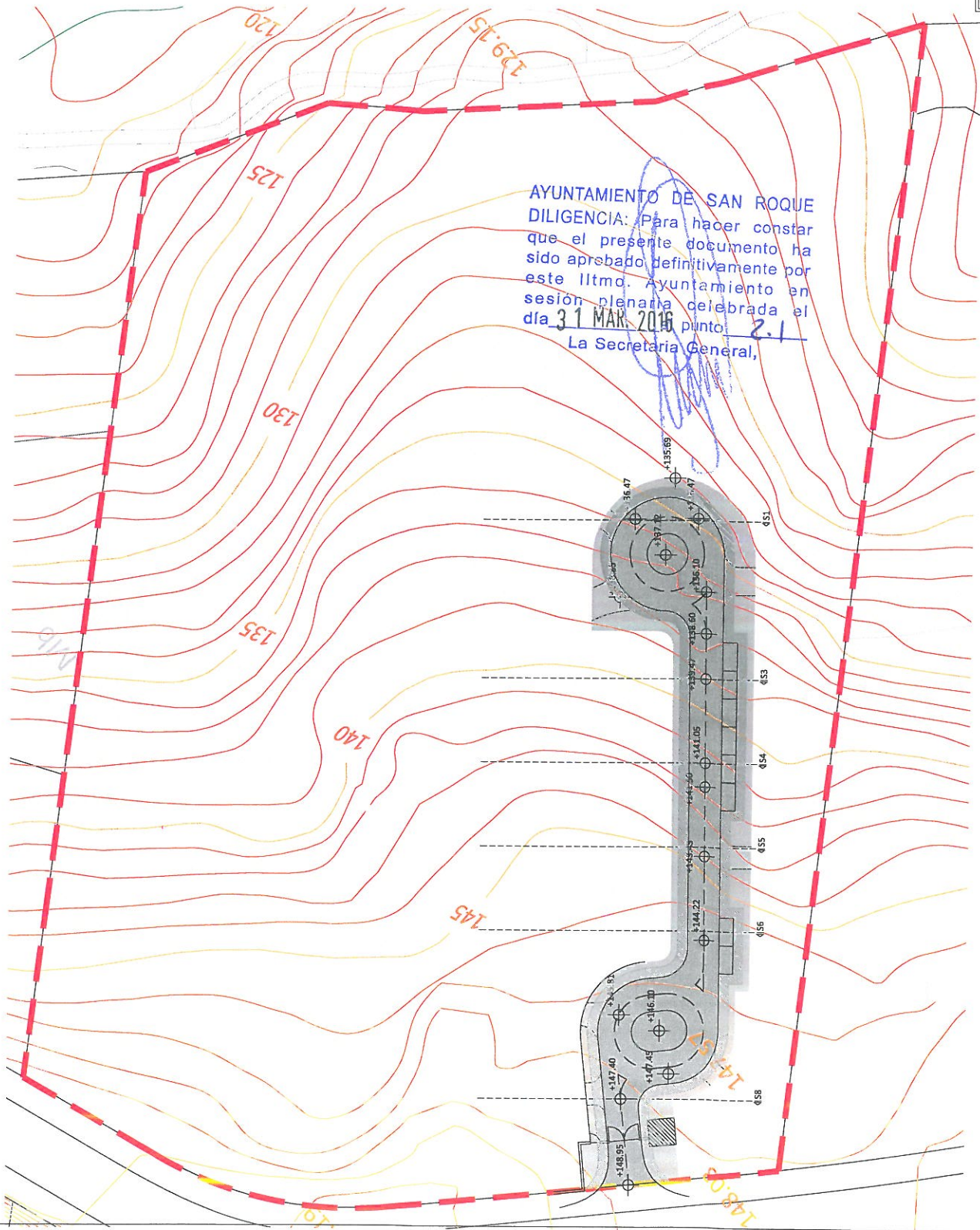
- AMBITO
- VIARIO
- ZONA AJARDINADA
- ACERA BLANDA
- CASETA DE VIGILANCIA
- POSIBLE ACCESO A PARCELA



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 31 MAR. 2016 al punto 2.1.  
La Secretaria General,

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXIV DEL SUBSECTOR 50. SOTOGRANDE. CÁDIZ

ESCALA 1:500  
PLANO  
ALINEACIONES  
FECHA FEBRERO DE 2015  
PROPIEDAD RESIDENCIAL MARLIN, S.L.  
0.2



- AMBITO
- VIARIO
- ZONA AJARDINADA
- ACERA BLANDA
- CASETA DE VIGILANCIA
- POSIBLE ACCESO A PARCELA
- RASANTES

|   |  |
|---|--|
| SUPERFICIES PARCELA                     | 26.170 M <sup>2</sup>  |
| CAJAZADA ACERA AJARDINADA APARCAMIENTOS | 1.241 M <sup>2</sup><br>1.074 M <sup>2</sup><br>100 M <sup>2</sup> |

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltdm. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 31 MAR. 2016 punto 2.1  
 La Secretaria General,

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXIV DEL SUBSECTOR 60. SOTOGRANDE. CÁDIZ

ESCALA 1:500  
 RASANTES  
 PROPIEDAD RESIDENCIAL MARLIN, S.L.  
 PLANO  
 FECHA FEBRERO DE 2016  
**0.3**

### SECCIÓN 1



### SECCIÓN 3



### SECCIÓN 2



### SECCIÓN 6



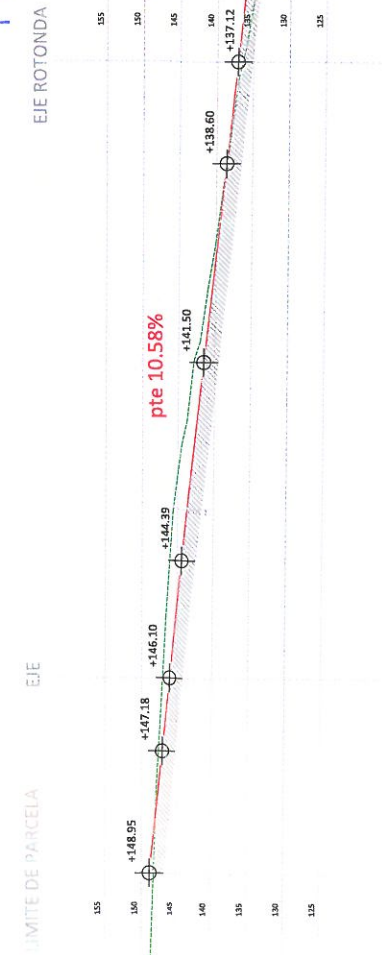
### SECCIÓN 5



### SECCIÓN 4



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 1 MAR. 2016 al punto 2.1  
 La Secretaria General,



### SECCIÓN LONGITUDINAL DEL VIARIO

e: 1/250

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXIV DEL  
 SUBSECTOR 50. SOTOGRANDE. CÁDIZ

ESCALA PLANO  
 VIARIOS: PERFILES TRANSVERSALES Y LONGITUDINAL. SECCIÓN TIPO  
 1:500 / 1:250  
 FECHA  
 FEBRERO DE 2016



0.4



**ANEXO I:**

**COPIA DE LA ESCRITURA CESIÓN DE DERECHOS SOBRE LA PARCELA**

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 1 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaría General,



**NOTARIA**  
**FEDERICO GARAYALDE NIÑO**  
C/. Príncipe de Vergara, 203  
Telf.: 91 411 92 10  
Fax: 91 411 29 69  
28002 MADRID

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  
31 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaria General,

**ESCRITURA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL POR  
APORTACIÓN NO DINERARIA A INSTANCIA DE LA MERCANTIL  
"RESIDENCIAL MARLIN, S.L.U." -----**

NUMERO DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO. --

EN MADRID, mi residencia, a **DIECIOCHO DE  
DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE.** -----

Ante mí, **FEDERICO GARAYALDE NIÑO**, Notario del  
Ilustre Colegio Notarial de Madrid, constituido en  
la calle Almagro número 40, -----

-----**COMPARECE**-----

**DON MARC TOPIOL**, mayor de edad, de nacionalidad  
suiza, vecino de San Roque (Cádiz), con domicilio en  
la Edificio C, Puerto Deportivo Sotogrande, San  
Roque (Cádiz), y provisto de su pasaporte número  
12AR69001, y con número de identificación de  
Extranjero Y3803447C, que me acredita con  
certificado expedido el 11 de noviembre de 2014 por  
la Comisaría General de Extranjería y Fronteras,  
Cuerpo Nacional de la Policía. -----

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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaría General,

Identifico al compareciente por medio del  
supletorio c) del artículo 23 de la Ley del  
Notariado.-----

-----**INTERVIENE**-----

A.- En nombre y representación de la entidad  
mercantil denominada **RESIDENCIAL MARLIN, S.L.U.**,  
domiciliada en SOTOGRANDE, SAN ROQUE, CADIZ, PUERTO  
DEPORTIVO SOTOGRANDE, EDIFICIO C. -----

Con C.I.F número B84045194.-----

Objeto social: "La venta y arrendamiento de  
diversas unidades comprensivas de viviendas,  
locales y aparcamientos resultantes del proyecto  
inmobiliario construido sobre la Parcela 5-6/P2,  
sita en la Marina de Sotogrande del término de San  
Roque, Cádiz, tomo 1269, libro 412, folio 1743,  
finca número 27334 y denominado RESIDENCIAL MARLIN.  
Quedan excluidos del objeto social las actividades  
para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos  
especiales que no puedan ser cumplidos por la  
sociedad."-----

Constituida por tiempo limitado, hasta el 30 de  
junio de 2016, mediante escritura autorizada en  
Madrid, por la notario doña María del Rosario  
Algora Wesolowski, el día 2 de julio de 2004, bajo



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 31 MAR 2016 punto 2.1  
La Secretaria General,

el número 1365 de orden de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al tomo 1713, folio 64, sección 8ª, hoja CA28409, inscripción 2ª.-----

El compareciente fue nombrado Administrador Mancomunado, por acuerdo del Socio Único, en ejercicio de las facultades de la Junta General de la Sociedad adoptado el día 14 de noviembre de 2014, elevado a público mediante escritura autorizada en Madrid, por el notario don Celso Méndez Ureña, el día 14 de noviembre de 2014, bajo el número 5722.-----

Se encuentra además especialmente facultado para este otorgamiento por el apoderamiento expreso hecho a su favor por el Socio Único, en ejercicio de las facultades de la Junta General de Socios por acuerdo del día 18 de Diciembre de 2014, por el que se faculta a los Administradores Mancomunados para elevar a público los acuerdos sociales, de forma solidaria. Ello resulta de la certificación expedida el día 18 de diciembre, por los

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 31 MAR 2016 al punto 12.1  
La Secretaria General

Administradores Mancomunados, el compareciente y don Juan Álvarez-Rendueles Villar, cuyas firmas reputo legítimas por identidad con otras indubitadas. Dicha certificación queda unida a esta matriz para formar parte integrante de la misma. A las copias de la presente se acompañará ejemplar idéntico de dicha certificación.-----

Me exhibe copia autorizada de la citada escritura, que examino y devuelvo, tras juzgar que de su cargo y de la certificaciones protocolizadas, se derivan facultades suficientes para otorgar la presente escritura de elevación a público de acuerdos sociales.-----

Manifiesta el compareciente que las facultades expresadas continúan vigentes en todas sus partes y efectos, no habiendo variado tampoco la personalidad jurídica de la Sociedad representada, ni los datos esenciales de la misma desde la documentación con la que me acredita su representación.-----

Yo el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado **consta** en el acta de



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 31 MAR. 2016 a punto 2.1  
La Secretaría General,

manifestaciones autorizada por el notario de Madrid, don Celso Méndez Ureña el día 14 de noviembre de 2014, bajo el número 5.709 de su protocolo.-----

B.- En nombre y representación, como apoderado, de la entidad mercantil denominada **SOTOGRADE, S.A.**, domiciliada en SOTOGRADE (SAN ROQUE), CADIZ, PUERTO DEPORTIVO SOTOGRADE, EDIFICIO C. -----

Con C.I.F número A28110666. -----

Su objeto social es: -----

"1. La adquisición, urbanización, construcción, promoción, comercialización y explotación de fincas rústicas o urbanas y concesiones administrativas. -

2. La adquisición, administración y enajenación por cuenta propia de toda clase de títulos, derechos y valores mobiliarios, con exclusión de aquellas actividades para cuya realización se exija por la normativa vigente el cumplimiento de requisitos especiales que esta Sociedad no reúna. -

3. La explotación de establecimientos

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 1 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaria General,

relacionados con el sector de la hostelería y la restauración, así como la promoción, gestión y explotación de actividades deportivas".-----

A efectos de lo establecido en la Ley 10/10, de 28 de Abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, el compareciente hace constar que la Sociedad que representa se encuentra comprendida entre las que establece el art 9 de la referida Ley.-----

Constituida, por tiempo indefinido, con la denominación de Financiera Sotogrande el Guadiaro, S.A., mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José Roán Martínezz, el día 19 de septiembre de 1962, bajo el número 3046 de orden de su protocolo; modificada dicha denominación por la de Financiera Sotogrande, S.A. en escritura otorgada ante dicho notario de Madrid, don José Roán Martínez, el día 20 de septiembre de 1965, con el número 898 de orden de protocolo; y modificada por la actual, en virtud de escritura autorizada en San roque, por el notario don José Luis Domínguez Manso, el día 26 de octubre de 1989, bajo el número 2559 de orden de protocolo.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al



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 01 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaría General,

Tomo 262 general, 140 de la Sección 3ª del Libro de  
Sociedades, Folio 41 vuelto, Hoja 573, inscripción  
55ª. -----

Dicha Sociedad adaptó sus Estatutos a lo que  
establece el Real Decreto Legislativo 1564/89, de  
22 de diciembre por el que se aprueba el Texto  
Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas en  
escritura otorgada ante el Notario de Cádiz, don  
José Luis Domínguez Manso, el día 26 de octubre de  
1990, número 2625 de orden de protocolo, que se  
encuentra inscrita en el Registro Mercantil  
indicado en el tomo 559, 335 de la Sección 3ª de  
Sociedades, folio 169, hoja número 573, inscripción  
63ª. -----

Y en virtud de escritura autorizada por el  
notario de Madrid, don José Antonio Escartín  
Ipiéns, el día 4 de julio de 1995, número 2892 de  
orden de protocolo, se produjo la fusión de la  
sociedad con Puerto de Sotogrande, S.A. y  
Torrelaguna Sur, S.A., a las que absorbió. Dicha



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 31 MAR. 2016 a punto 2.1  
La Secretaría General,

escritura se encuentra inscrita en el Registro  
Mercantil expresado, tomo 681, folio 213 vuelto,  
hoja CA9166, inscripción 104<sup>a</sup>.-----

Sus facultades para este otorgamiento derivan  
de poder conferido a su favor por el Consejo de  
Administración, en su reunión del 18 de diciembre  
de 2014, elevado a público mediante escritura  
autorizada por mi, el Notario, el día de hoy, bajo  
el número de protocolo inmediato anterior al  
presente. No se inscribirá en el Registro Mercantil  
por tratarse de un poder especial y específico para  
este acto.-----

Conozco el contenido de la citada escritura,  
por haberla otorgado en unidad de acto, y juzgo que  
de la misma se derivan facultades suficientes para  
otorgar la presente escritura de aumento de capital  
por aportaciones no dinerarias, por cuanto que se  
le facultó para realizar todos los trámites que  
fueran necesarios para ejecutar y formalizar la  
aportación que se realiza en esta escritura, en  
particular, comparecer ante Notario y otorgar  
cualquier escritura.-----

Se encuentra, además, especialmente facultado  
para el presente otorgamiento en virtud de acuerdo



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 31 MAR. 2016 al punto 2-1  
La Secretaría General,

adoptado por la Junta General de Accionistas en su  
reunión del 18 de diciembre de 2014, por el que se  
acuerda facultar al Consejo para otorgar los  
poderes que sean necesarios para este acto, incluso  
aunque el apoderado incurra en autocontratación.  
Uno a esta escritura certificación acreditativa del  
citado acuerdo, expedida por el compareciente, en  
su condición citada, con el visto bueno del  
Presidente, don Isidoro Mínguez Barbero, cuyas  
firmas considero legítimas por ser semejantes a  
otras indubitadas. -----

Me asevera el compareciente la vigencia de su  
cargo y que subsiste la personalidad jurídica de la  
sociedad mercantil a la que representa, sin que  
nada me conste en contrario. -----

Identifico al compareciente por medio del  
supletorio c) del artículo 23 de la Ley del  
Notariado. -----

Tiene a mi juicio, según intervienen, capacidad

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 31 MAR 2016 a punto 2.1  
La Secretaría General,

legal necesaria para formalizar la presente  
escritura de **AUMENTO DE CAPITAL**, y al efecto, -----

-----**EXPONE**-----

**I.**-----

Que **SOTOGRADE, S.A.**, es dueña de la Rama de  
Actividad Inmobiliaria y la Rama de Actividad  
Deportiva que ha quedado identificada en el informe  
de los Administradores unido al certificado del  
acuerdo del Socio Único que se eleva a público por  
la presente escritura, y que se da por aquí  
reproducida para evitar repeticiones innecesarias.-

Tal y como resulta de la certificación  
protocolizada, la descripción de las fincas  
integrantes de las ramas de Actividad, los datos de  
inscripción de las mismas y estado de cargas,  
resultan del informe de los Administradores, y de  
las notas simples incorporadas, obtenidas por el  
aportante.-----

En cuanto a la referencia Catastral, consta en  
el Informe de los Administradores, y en la  
certificación catastral descriptiva y gráfica  
obtenida por mi el notario, por los medios  
telemáticos habilitados al efecto, siendo ambos



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 01 MAR 2015 al punto 2.1  
La Secretaria General,

casos coincidentes, y que por fotocopia dejo unida a esta matriz, a los efectos de lo previsto en los artículos 44 y 47 del mismo cuerpo legal.-----

**II.**-----

Que el Socio Único, en ejercicio de las facultades de la Junta General Universal de Socios de su representada Sociedad adoptó el día 18 de diciembre de 2014 las decisiones que resultan de la certificación protocolizada.-----

**III.**-----

Que es su intención el proceder a elevar a público las decisiones reseñados en el Expositivo I anterior, lo que procede a realizar mediante el presente otorgamiento, y al efecto,-----

**OTORGA**-----

**PRIMERA.**-----

DON MARC TOPIOL, en representación de RESIDENCIAL MARLIN, S.L.U., eleva a escritura pública los acuerdos adoptados por el Socio Único,

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 1 MAR. 2015 punto 2.1  
La Secretaría General,

en ejercicio de las facultades de la Junta General de la Sociedad, el día 18 de diciembre de 2014, que resultan de la certificación que ha quedado incorporado a esta matriz, y que para evitar repeticiones innecesarias, se dan aquí por reproducidos a todos los efectos:-----

En consecuencia:-----

Se amplía el capital social en **SEISCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS DIEZ (615.910,00€) EUROS** más, fijando por tanto el mismo en la cifra de DIEZ MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA EUROS (10.697.690,00 €), mediante la emisión de **SEISCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS (615.910)** nuevas participaciones sociales de DIEZ EUROS (10,00€) de valor nominal cada una, con una prima de emisión de NOVECIENTOS NOVENTA EUROS (990,00 €) por participación, lo que hace una prima total de **SESENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVENTA EUROS (60.975.090,00 €)**, numeradas del **1.008.179 al 1.069.769** ambos inclusive, que han quedado íntegramente suscritas y desembolsadas por el Socio Único, SOTOGRADE, S.A., cuyos demás datos resultan de la intervención de esta escritura, y se



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar  
que el presente documento ha  
sido aprobado definitivamente por  
este ltmo. Ayuntamiento en  
sesión plenaria celebrada el  
día 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaria General.

dan aquí por íntegramente reproducidos, mediante  
aportación no dineraria de dos unidades económicas  
consistentes en la rama de actividad inmobiliaria  
(la "**Rama Inmobiliaria**") y la rama de explotación  
de actividades deportivas (la "**Rama Deportiva**")  
cuya valoración asciende respectivamente a CUARENTA  
Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL  
EUROS (€43.334.000) y DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS  
CINCUENTA Y SIETE MIL EUROS (€18.257.000), tal y  
como se identifican en el Informe de los  
Administradores Mancomunados de la Sociedad,  
anexado al certificado unido. El inventario de los  
bienes que conforman cada una de las unidades  
económicas aportadas constan en la certificación  
unida.-----

Igualmente resulta del certificado unido las  
participaciones que se asignan a la Rama de  
Actividad Inmobiliaria y a la Rama de Actividad  
Deportiva.-----

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 31 MAR 2016 al punto 2.1  
La Secretaria General,

Como consecuencia de lo anterior queda  
modificado el Artículo 5° de los Estatutos  
Sociales, que, en lo sucesivo, tendrá la redacción  
que consta en la certificación unida.-----

El compareciente manifiesta que la titularidad  
de las nuevas participaciones sociales consecuencia  
del aumento de capital acordado se ha hecho constar  
en el Libro Registro de Socios de la Sociedad  
RESIDENCIAL MARLIN, S.L.U., dando por tanto  
cumplimiento a lo establecido en el artículo 314 de  
la Ley de Sociedades de Capital. -----

**SEGUNDO**.- Hace constar DON MARC TOPIOL, en  
representación de SOTOGRADE, S.A.: -----

a.- Que ratifica en este acto la aportación de  
las Ramas de Actividad descritas, en la forma que  
se detalla en el documento unido.-----

b.- Que el valor de las Ramas de actividad  
aportadas han sido aprobadas por el Socio Único de  
RESIDENCIAL MARLIN, S.L.U.. -----

c.- Que, en pago a dicha aportación, le han sido  
adjudicadas, las participaciones sociales que  
constan en la citada certificación unida y que han  
sido anotadas en el Libro Registro de Socios.-----



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  
31 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaría General,

**TERCERO.- INSCRIPCIÓN:** -----

Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil. -----

De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, los señores comparecientes solicitan expresamente la inscripción parcial de la presente escritura en el supuesto de que alguna de sus cláusulas, o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella y susceptibles de inscripción, presentare algún defecto, a juicio del Registrador, que impida la práctica de la misma. -----

**CUARTO.** -----

Las partes solicitan la presentación en el Registro de la Propiedad de la presente escritura de forma telemática y, si no fuera posible, solicitan la presentación de esta escritura por el procedimiento supletorio del artículo 249.3 del



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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaría General,

Reglamento Notarial.-----

Hago las demás reservas y advertencias legales.  
Asimismo, advierto a la compareciente de las  
obligaciones y responsabilidades tributarias que  
incumben a las partes en su aspecto material,  
formal y sancionador; de las consecuencias de toda  
índole que se derivarían de la inexactitud de sus  
declaraciones; de las normas sobre valoración  
existentes; y de los plazos de presentación de la  
copia de esta escritura para la liquidación de los  
impuestos a que está sujeta.-----

-----**RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES**-----

De acuerdo con lo establecido en la Ley  
Orgánica 15/99, la parte compareciente queda  
informada y acepta la incorporación de sus datos a  
los ficheros automatizados existentes en la  
Notaría, que se conservarán en la misma con  
carácter confidencial, sin perjuicio de las  
remisiones de obligado cumplimiento.-----

Hago las reservas y advertencias legales, en  
particular y a efectos fiscales, advierto de las  
obligaciones y responsabilidades tributarias que  
incumben a las partes, en su aspecto material,



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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaria General,

formal y sancionador, y de las consecuencias de  
toda índole que se derivarían de la inexactitud de  
sus declaraciones. -----

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION-----

He leído a los comparecientes la presente  
escritura, a quienes se la entregué para que la  
leyeran por sí, lo que dicen han hecho. Y enterados  
de su contenido, significado y alcance, que les he  
explicado detalladamente, lo otorgan, se ratifican  
y la firman por ser fiel expresión de su voluntad  
libremente informada y acorde con la legalidad  
vigente. -----

Y yo el Notario, autorizo este instrumento  
público y **DOY FE**, de todo lo en él expuesto y de  
que el mismo queda redactado en nueve folios de  
papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie CC,  
números el presente y los ocho anteriores en orden  
correlativo inverso. -----

Sigue la firma del compareciente.- Signado:  
FEDERICO GARAYALDE NIÑO. -Rubricados y sellado. ---

Sigue Documentación Unida

**Anexo 1A y 1 B**

El siguiente anexo tiene como objetivo detallar los principales activos y pasivos que quedan englobados dentro de la Rama Inmobiliaria y de la Rama Deportiva que serán objeto de aportación por parte de la Sociedad a favor de Residencial Marlin en este ejercicio 2014 y que será aprobado en virtud del acuerdo segundo que recoge la presente propuesta de acuerdos (la "Aportación").

El presente listado recoge los principales activos y pasivos que componen las referidas ramas de actividad sin perjuicio de que puedan verse modificadas para adaptarlos a la realidad existente en el momento de ejecución de este acuerdo.

Con dicha Aportación, la Sociedad transmite todos los activos y pasivos asociados a sus negocios comprendidos en la Rama Inmobiliaria y de la Rama Deportiva, transmitiéndose de esta forma dos ramas de actividad (entendidas como el conjunto de elementos que constituyen unidades económicas autónomas capaz de desarrollar dichas actividades por sus propios medios).

A continuación, se recoge el desglose de los principales elementos que van a ser transmitidos / cedidos en la Aportación, respecto de los cuales, y a efectos de su identificación registral, se adjuntan las notas simples solicitadas al Registro de la Propiedad 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 31 MAR. 2015 al punto 2.1  
La Secretaría General,

**Anexo 1A**

**Activos de la Rama Inmobiliaria:**

- (i) Parcelas para venta / promoción

| Información urbanística |                | Información del Registro | Información catastral |
|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|
| Parcela                 | Subsector      | Finca registral          | Referencia catastral  |
| Subsector 34-B          | Subsector 34-B | 4052                     | 1396908TF9119N0001GQ  |
| Parcela XXV             | Subsector 50   | 6580                     | 1198401TF9119N0001KQ  |
|                         |                | 3524                     |                       |
|                         |                | 4052                     |                       |
| Parcela XIX             |                | 4052                     | 0101908TF9200S0001FK  |
| Parcela XVIII           |                | 4052                     | 0101911TF9200S0001FK  |
| Parcela X               |                | 6580                     | 1396902TF9119N0001ZQ  |
| Parcela IX              |                | 4052                     | 1396903TF9119N0001UQ  |
|                         |                | 6580                     |                       |
| Parcela VIII            |                | 4052                     | 1396904TF9119N0001HQ  |
|                         |                | 6580                     |                       |
|                         | 3524           |                          |                       |
| Parcela XIV             | 4052           | 1396906TF9119N0001AQ     |                       |
|                         | 3524           |                          |                       |



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 31 MAR. 2016 punto 2.1  
 La Secretaría General,

| Información urbanística |                 | Información del Registro | Información catastral |
|-------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|
| Parcela                 | Subsector       | Finca registral          | Referencia catastral  |
| Parcela XI              |                 | 4052                     | 1396908TF9119N0001YQ  |
|                         |                 | 3524                     |                       |
| Parcela XXIII           |                 | 4052                     | 1396912TF9119N0001GQ  |
| Parcela XXIV            |                 | 4052                     | 1396914TF9119N0001PQ  |
| Parcela VII             |                 | 4052                     | 1396915TF9119N0001LQ  |
|                         |                 | 3524                     |                       |
| Parcela XIII            |                 | 4052                     | 2495503TF9129N0001FT  |
|                         |                 | 3524                     |                       |
| Parcela XXII-B          |                 | 3524                     | 1396917TF9119N0001FQ  |
| Parcela XII-B           |                 | 3524                     | 2087507TF9128N0001AA  |
| C.1                     | 4052            | 0101916TF9200S0001DK     |                       |
| Parcela XII             | Subsector 52/53 | 1653                     | 9771618TF8197S0001AK  |
| Parcela X               |                 | 1653                     | 9771623TF8197S0001YK  |
| Parcela IX              |                 | 1653                     | 9771621TF8197S0001AK  |
| Parcela XI              |                 | 1653                     | 9771622TF8197S0001BK  |
| Parcela XIV-B           |                 | 27189                    | 9771606TF8197S0001XK  |
| Parcela XVI             |                 | 1653                     | 8569202TF8186N0001QS  |
|                         |                 | 19584                    |                       |
| C.1                     |                 | 1653                     | 9771615TF8197S0001UK  |
| Cortijo Paniagua        | Subsector 21    | 4052                     | 3182601TF9138S0001PM  |
| Parcela "Docente"<br>66 | Subsector 51    | 1653                     | 9779701TF8197N0001ZP  |
|                         |                 | 5873                     |                       |
|                         |                 | 4052                     |                       |

**ANEXO II:**

**FICHA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009, de 7 de Julio, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.**

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 31 MAR. 2016 punto 2.1  
La Secretaria General,

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL  
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BCJ A nº 140, de 21 de julio de 2009

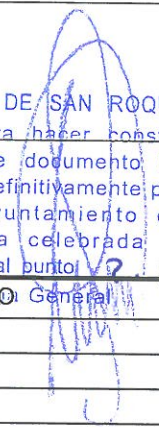
Corrección de errores. BCJ A nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES  
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimiento. (BCJ A núm 12, de 19 de enero).

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 31 MAR. 2016 punto 7.1  
La Secretaria General,

| <b>DATOS GENERALES</b>   |   |
|--|---|
| <b>DOCUMENTACIÓN</b>   |   |
| ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXIV DEL PLAN PARCIAL DE SOTOGRADE.   |   |
| <b>ACTUACIÓN</b>   |   |
| TRAMITACION ADMINISTRATIVA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO  |   |
| <b>ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES</b>   |   |
| USO RESIDENCIAL  | <p>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE<br/>                 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21 MAR. 2016 al punto 2.1<br/>                 La S. NÚMERO General</p>  |
| <b>DOTACIONES</b>  |   |
| Aforo (número de personas)   |   |
| Número de asientos   |   |
| Superficie   |   |
| Accesos  |   |
| Ascensores   |   |
| Rampas   |   |
| Alojamientos   |   |
| Núcleos de aseos   |   |
| Aseos aislados   |   |
| Núcleos de duchas  |   |
| Duchas aisladas  |   |
| Núcleos de vestuarios  |   |
| Vestuarios aislados  |   |
| Probadores   |   |
| Plazas de aparcamientos  |   |
| Plantas  |   |
| Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial) |   |
| <b>LOCALIZACIÓN</b>  |   |
| PARCELA XXIV DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 50 DE SOTOGRADE  |   |
| <b>TITULARIDAD</b>   |   |
| RESIDENCIAL MARLIN SL.   |   |
| <b>PERSONAS PROMOTORAS</b>   |   |
| IDEM TITULARIDAD   |   |
| <b>PROYECTISTAS</b>  |   |
| D. JULIO GOMEZ CONTRERAS (SOTOARKITECNIA 21)   |   |

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
 La Secretaría General,

**OBSERVACIONES**

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA del presente Decreto contempla la "Excepcionalidad al cumplimiento del Reglamento", que dice:  
 "1.- Excepcionalmente, podrán aprobarse proyectos o documentos técnicos y otorgarse licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento, siempre que concurren las siguientes circunstancias:  
 a) Que se trate de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.  
 b) Que las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo.  
 Así pues se entiende que teniendo en cuenta las especiales condiciones del terreno del ámbito del Estudio de Detalle no es posible cumplir con las pendientes estipuladas en el artículo 22 del Decreto

En SAN ROQUE a 16 de FEBRERO de 2016

Fdo.: JULIO GOMEZ CONTRERAS



## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: EN P. URBANIZAON

Color: EN P. URBANIZAON

Resbaladidad: EN P. URBANIZAON

##### Pavimentos de rampas

Material: EN P. URBANIZAON

Color: EN P. URBANIZAON

Resbaladidad: EN P. URBANIZAON

##### Pavimentos de escaleras

Material: EN P. URBANIZAON

Color: EN P. URBANIZAON

Resbaladidad: EN P. URBANIZAON

##### Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

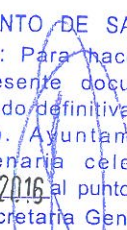
Material: EN P. URBANIZAON

Color: EN P. URBANIZAON

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

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 1 MAR. 2016 al punto 2.1  
La Secretaria General,



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO<br>ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES  |   |                                |  |           |                    |
|---|---|--------------------------------|--|-----------|--------------------|
| NORMATIVA   |   | O. VIV/561/2010                | DEC.293/2009 (Rgto)                      | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA       |
| <b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)  |   |                                |  |           |                    |
| Ancho mínimo  |   | ≥ 1,80 m (1)                   | ≥ 1,50 m                                 |           | CUMPLE             |
| Pendiente longitudinal  |   | ≤ 6,00 %                       | --                                       |           | OBSERVACIONES      |
| Pendiente transversal   |   | ≤ 2,00 %                       | ≤ 2,00 %                                 |           | CUMPLE             |
| Altura libre  |   | ≥ 2,20 m                       | ≥ 2,20 m                                 |           | CUMPLE             |
| Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).   |   | --                             | ≤ 0,12 m                                 |           | CUMPLE             |
| Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.  | <input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales | Ø ≤ 0,01 m                     | --                                       |           | EN P. URBANIZACION |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> En calzadas               | Ø ≤ 0,025 m                    | --                                       |           | EN P. URBANIZACION |
| Iluminación homogénea   |   | ≥ 20 luxes                     | --                                       |           | EN P. URBANIZACION |
| (1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica. |   |                                |  |           |                    |
| <b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)   |   |                                |  |           |                    |
| Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar  | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m                    | ≤ 10,00 %                      | ≤ 8,00 %                                 |           | EN P. URBANIZACION |
|   | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m                    | ≤ 8,00 %                       | ≤ 6,00 %                                 |           | EN P. URBANIZACION |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar   |   | ≤ 2,00 %                       | ≤ 2,00 %                                 |           | EN P. URBANIZACION |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada)  |   | ≥ 1,80 m                       | ≥ 1,80 m                                 |           | EN P. URBANIZACION |
| Anchura franja señalizadora pavimento táctil  |   | = 0,60 m                       | = Longitud de vado                       |           | EN P. URBANIZACION |
| Rebaje con la calzada   |   | 0,00 cm                        | 0,00 cm                                  |           | EN P. URBANIZACION |
| <b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)   |   |                                |  |           |                    |
| Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m   |   | = Itinerario peatonal          | ≤ 8,00 %                                 |           | EN P. URBANIZACION |
| Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m   |   | --                             | ≤ 6,00 %                                 |           | EN P. URBANIZACION |
| Pendiente transversal   |   | = Itinerario peatonal          | ≤ 2,00 %                                 |           | EN P. URBANIZACION |
| <b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)   |   |                                |  |           |                    |
| Anchura (zona libre enrasada con la calzada)  |   | ≥ Vado de peatones             | ≥ Vado de peatones                       |           | EN P. URBANIZACION |
| <input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.   |   | ≥ 0,90 m                       | --                                       |           | EN P. URBANIZACION |
| Señalización en la acera  | Franja señalizadora pavimento táctil direccional              | Anchura                        | = 0,80 m                                 | --        | EN P. URBANIZACION |
|   |   | Longitud                       | = Hasta línea fachada o 4 m              | --        | EN P. URBANIZACION |
|   | Franja señalizadora pavimento táctil botones                  | Anchura                        | = 0,60 m                                 | --        | EN P. URBANIZACION |
|   |   | Longitud                       | = Encuentro calzada-vado o zona peatonal | --        | EN P. URBANIZACION |
| <b>ISLETAS</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)   |   |                                |  |           |                    |
| Anchura   |   | ≥ Paso peatones                | ≥ 1,80 m                                 |           | NO EXISTEN         |
| Fondo   |   | ≥ 1,50 m                       | ≥ 1,20 m                                 |           |                    |
| Espacio libre   |   | --                             | --                                       |           |                    |
| Señalización en la acera  | Nivel calzada (2-4 cm)  | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,40 m                                 | --        |                    |
|   |   | Anchura pavimento direccional  | = 0,80 m                                 | --        |                    |
|   | Nivel acerado   | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,60 m                                 | --        |                    |
|   |   | Anchura pavimento direccional  | = 0,80 m                                 | --        |                    |

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Itmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 1 MAR. 2016 al punto 2.1  
 La Secretaria General,

| <b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)           |  |                                   |                                    |            |
|--|--|-----------------------------------|------------------------------------|------------|
| En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores          |  |                                   |                                    |            |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales   |  | ≥ 1,80 m                          | ≥ 1,60 m                           | NO EXISTEN |
| Altura libre   |  | ≥ 2,20 m                          | ≥ 2,20 m                           |            |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal                                       |  | ≤ 6,00 %                          | ≤ 8,00 %                           |            |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal  |  | ≤ 2,00 %                          | ≤ 2,00 %                           |            |
| Iluminación permanente y uniforme  |  | ≥ 20 lux                          | --                                 |            |
| Franja señalizadora pav. táctil direccional  | Anchura  | --                                | = Itin. peatonal                   |            |
|  | Longitud   | --                                | = 0,60 m                           |            |
| Barandillas inescalables.<br>Coincidirán con inicio y final                          | Altura   | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m (1)          | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m (1)           |            |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m |  |                                   |                                    |            |
| Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.                     | Altura   | 0,65m y 0,75 m<br>0,95 m y 1,05 m | 0,65 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m |            |
| Diámetro del pasamanos   |  | De 0,045 m a 0,05 m               | De 0,045 m a 0,05 m                |            |
| Separación entre pasamanos y paramentos  |  | ≥ 0,04 m.                         | ≥ 0,04 m.                          |            |
| Prolongación de pasamanos al final de cada tramo                                     |  | = 0,30 m                          | --                                 |            |
| <b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)                  |  |                                   |                                    |            |
| En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.      |  |                                   |                                    |            |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales   |  | ≥ 1,80 m                          | ≥ 1,60 m                           | NO EXISTEN |
| Altura libre en pasos subterráneos   |  | ≥ 2,20 m                          | ≥ 2,20 m                           |            |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal                                       |  | ≤ 6,00 %                          | ≤ 8,00 %                           |            |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal  |  | ≤ 2,00 %                          | ≤ 2,00 %                           |            |
| Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos                              |  | ≥ 20 lux                          | ≥ 200 lux                          |            |
| Franja señalizadora pav. táctil direccional  | Anchura  | --                                | = Itin. peatonal                   |            |
|  | Longitud   | --                                | = 0,60 m                           |            |
| <b>ESCALERAS</b> (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)                |  |                                   |                                    |            |
| Directriz  | <input type="checkbox"/> Trazado recto           |                                   |                                    |            |
|  | <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio | --                                | R ≥ 50 m                           | NO EXISTEN |
| Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio                              |  | 3 ≤ N ≤ 12                        | N ≤ 10                             |            |
| Peldaños   | Huella   | ≥ 0,30 m                          | ≥ 0,30 m                           |            |
|  | Contrahuella (con tabica y sin bocel)            | ≤ 0,16 m                          | ≤ 0,16 m                           |            |
|  | Relación huella / contrahuella                   | 0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70                | --                                 |            |
|  | Ángulo huella / contrahuella                     | 75° ≤ α ≤ 90°                     | --                                 |            |
|  | Anchura banda señalización a 3 cm. del borde     | = 0,05 m                          | --                                 |            |
| Ancho libre  |  | ≥ 1,20 m                          | ≥ 1,20 m                           |            |
| Ancho mesetas  |  | ≥ Ancho escalera                  | ≥ Ancho escalera                   |            |
| Fondo mesetas  |  | ≥ 1,20 m                          | ≥ 1,20 m                           |            |
| Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera                 |  | --                                | ≥ 1,50 m                           |            |
| Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas          |  | --                                | ≥ 1,20 m                           |            |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional                                     | Anchura  | = Anchura escalera                | = Anchura escalera                 |            |
|  | Longitud   | = 1,20 m                          | = 0,60 m                           |            |
| Barandillas inescalables.<br>Coincidirán con inicio y final                          | Altura   | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m (1)          | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m (1)           |            |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m   |  |                                   |                                    |            |

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 31 MAR 2016 al punto 2.1  
 La Secretaría General,

|  |   |                                     |                                   |                     |  |
|--|---|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|--|
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.   |   | Altura.                             | 0,65m y 0,75 m<br>0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m    |  |
| Diámetro del pasamanos   |   |                                     | De 0,045 m a 0,05 m               | De 0,045 m a 0,05 m |  |
| Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques  |   |                                     | ≥ 0,30 m                          | --                  |  |
| En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.  |   |                                     |                                   |                     |  |
| <b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)               |   |                                     |                                   |                     |  |
| Ascensores   | Espacio colindante libre de obstáculos                      |                                     | Ø ≥ 1,50 m                        | --                  | NO EXISTEN   |
|  | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                             | = Anchura puerta                  | --                  |  |
|  |   | Longitud                            | = 1,20 m                          | --                  |  |
|  | Altura de la botonera exterior                              |                                     | De 0,70 m a 1,20 m                | --                  |  |
|  | Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior |                                     | ≥ 0,035 m                         | --                  |  |
|  | Precisión de nivelación                                     |                                     | ≥ 0,02 m                          | --                  |  |
|  | Puerta. Dimensión del hueco de paso libre                   |                                     | ≥ 1,00 m                          | --                  |  |
|  | Dimensiones mínimas interiores de la cabina                 | <input type="checkbox"/> Una puerta | 1,10 x 1,40 m                     | --                  |  |
| <input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas   |   | 1,10 x 1,40 m                       | --                                |                     |  |
| <input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo   |   | 1,40 x 1,40 m                       | --                                |                     |  |
| Tapices rodantes   | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                             | = Ancho tapiz                     | --                  |  |
|  |   | Longitud                            | = 1,20 m                          | --                  |  |
| Escaleras mecánicas  | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                             | = Ancho escaleras                 | --                  |  |
|  |   | Longitud                            | = 1,20 m                          | --                  |  |
| <b>RAMPAS</b> (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)   |   |                                     |                                   |                     |  |
| Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.  |   |                                     |                                   |                     |  |
| Radio en el caso de rampas de generatriz curva   |   | --                                  | R ≥ 50 m                          |                     | VER OBSERVACIONES  |
| Anchura libre  |   | ≥ 1,80 m                            | ≥ 1,50 m                          |                     |  |
| Longitud de tramos sin descansillos (1)  |   | ≤ 10,00 m                           | ≤ 9,00 m                          |                     |  |
| Pendiente longitudinal (1)   | Tramos de longitud ≤ 3,00 m                                 |                                     | ≤ 10,00 %                         | ≤ 10,00 %           |  |
|  | Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m                      |                                     | ≤ 8,00 %                          | ≤ 8,00 %            |  |
|  | Tramos de longitud > 6,00 m                                 |                                     | ≤ 8,00 %                          | ≤ 6,00 %            |  |
| (1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal |   |                                     |                                   |                     |  |
| Pendiente transversal  |   | ≤ 2,00 %                            | ≤ 2,00 %                          |                     | <b>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE</b><br>DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 31 MAR. 2016 en punto 2.1.<br>La Secretaria General, |
| Ancho de mesetas   |   | Ancho de rampa                      | Ancho de rampa                    |                     |  |
| Fondo de mesetas y zonas de desembarque  | <input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección            | ≥ 1,50 m                            | ≥ 1,50 m                          |                     |  |
|  | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección            | ≥ 1,80 m                            | ≥ 1,50 m                          |                     |  |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional   | Anchura   | = Anchura rampa                     | = Anchura meseta                  |                     |  |
|  | Longitud  | = 1,20 m                            | = 0,60 m                          |                     |  |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final   | Altura(1)   | ≥ 0,90 m                            | ≥ 0,90 m                          |                     |  |
|  |   | ≥ 1,10 m                            | ≥ 1,10 m                          |                     |  |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m   |   |                                     |                                   |                     |  |
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno  |   | Altura                              | 0,65m y 0,75 m<br>0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m    |  |
| Diámetro del pasamanos   |   |                                     | De 0,045 m a 0,05 m               | De 0,045 m a 0,05 m |  |
| Prolongación de pasamanos en cada tramo  |   |                                     | ≥ 0,30 m                          | ≥ 0,30 m            |  |
| En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.   |   |                                     |                                   |                     |  |

**OBSERVACIONES**

DISPOSICION ADINCCIONAL PRIMERA del presente Decreto contempla la "Excepcionalidad al cumplimiento del Reglamento", quedice:

"1.- Excepcionalmente, podrán aprobarse proyectos o documentos técnicos y otorgarse licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.  
 b) Que las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo.

Así pues se entiende que teniendo en cuenta las especiales condiciones del terreno del ámbito del Estudio de Detalle no es posible cumplir con las pendientes estipuladas en el artículo 22 del Decreto

**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.  
 No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

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 31 MAR. 2016 al punto 2.1  
 La Secretaria General,