

EDET 00/012

AYUNTAMIENTO SAN ROQUE  
 Registro General  
 de ENTRADA  
 N.º 9286  
 Fecha 0000 100 0 1

18 OCT. 2000



ESTUDIO DE DETALLE  
 SUBSECTOR 41 DE SOTOGRANDE  
 SAN ROQUE (CADIZ)

*Para el 21/11/01  
 al punto  
 (2)*

MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DPTO. DE URBANISMO  
 REGISTRO DE ENTRADA  
 N.º 2.365  
 Fecha 19 OCT. 2000

*Enviado 2001*

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DPTO. DE URBANISMO  
 REGISTRO DE ENTRADA  
 N.º 2.365  
 Fecha 19 OCT. 2000



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 NOV 2000

EL SECRETARIO GENERAL,

# ESTUDIO DE DETALLE SUBSECTOR 41 SOTOGRANDE SAN ROQUE (CADIZ)

## MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES



AYUDANTIA DE...  
DILIGENCIA...  
ENERO - 2001... 12 -  
EL SECRETARIO GENERAL

El Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación de San Roque (Cádiz).

El Estudio de Detalle se ajusta al Art. 65, 1, C) del R.P. para ordenar volúmenes de acuerdo con las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. de San Roque y a completar la red de comunicaciones definida en él con las vías interiores necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 28-NOVIEMBRE-2000



## 2.- MEDIO FISICO

El subsector 41 del P.P. de Sotogrande con una superficie de 209.445 m2. Está compuesto por varias parcelas o zonas completamente diferenciadas.

### 2.1. VIARIO ARTERIAL (AVDA. DE LOS CORTIJOS).

Con una longitud en el Sector de aproximadamente 1.230 m y una superficie de 23.300 m2., consta de un vial existente de 7 m de ancho y un paseo peatonal arbolado. Su topografía es fuertemente accidentada, con pendientes notables.

### 2.2. VIAL DE ACCESO.

Zona con una longitud de 183 m y una superficie de 2.548 m2 que corre paralela al viario arterial.

### 2.3. PARCELA 53 C-2.

Parcela de Uso Residencial plurifamiliar en edificios exentos con una superficie de 111.550 m2. Su topografía es variada presentando en general tres amplios mogotes separados por sendas vaguadas fuertemente arboladas con especies autóctonas, fundamentalmente alcornoques.

Dos de los tres mogotes, los de mayor superficie, han sufrido rellenos con objeto de establecer aparcamientos de vehiculos en los grandes eventos deportivos del club de Golf Valderrama, por lo que para ejecutar la urbanización y posterior edificación será necesario proceder a retirar una gran parte de estos rellenos.

### 2.4. PARCELA 53-C1.

Parcela de uso residencial Plurifamiliar en edificios exentos, con una longitud de 212 m. Junto al vial arterial y una anchura máxima de 60 m. Su superficie es de 10.100 m2. Topografía muy accidentada con muy fuertes pendientes.

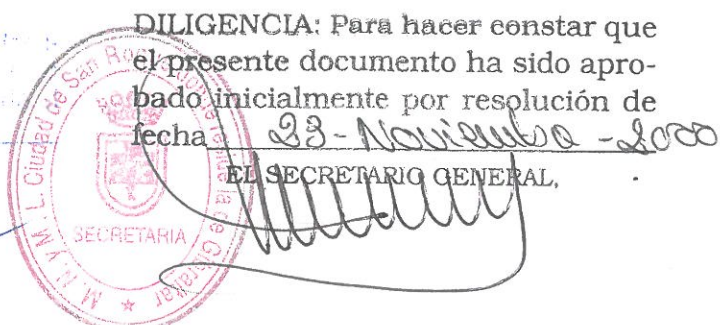
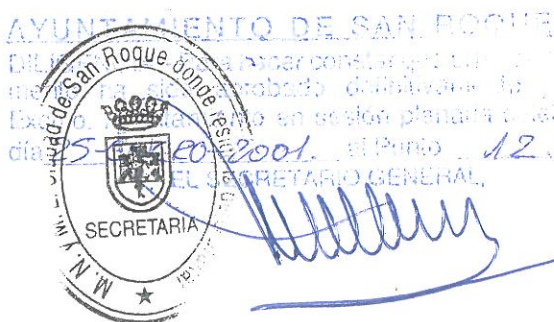
### 2.5. ZONA VERDE PUBLICA.

Forma una vaguada longitudinal sensiblemente paralela al vial arterial profusamente arbolada con especies autóctonas y una superficie de 58.357 m2.

Su topografía es fuertemente accidentada.

### 2.6. ZONA DE SERVICIOS.

Entre la parcela 53-C2 y la zona verde publica. Tiene una superficie de 3.600 m2. Y goza de una servidumbre de paso a través de una de las vaguadas de la parcela 53-C2.



### 3.- SOLUCIONES ADOPTADAS (PLANO N° 6)

Se describen a continuación el concepto y las actuaciones a desarrollar en cada una de las zonas del subsector 41.

#### 3.1. VIARIO ARTERIAL (AVDA. DE LOS CORTIJOS).

Permanece en su estado actual a excepción de la creación de una rotonda de distribución de tráfico que permitirá de manera mas segura el acceso al Club de Golf Valderrama y el futuro acceso al Subsector 41.

#### 3.2. VIAL DE ACCESO.

Se crea un nuevo vial de 6 m de ancho sensiblemente paralelo al vial arterial con una longitud aproximada de 183 m.

Con objeto de crear aparcamientos para el servicios del subsector, el cerramiento de la parcela a lo largo del vial de acceso se retranquea 10 m, lo que permite al mismo tiempo la edificación a lo largo de esta línea.

Se crea de esta manera un conjunto de 64 aparcamientos de propiedad privada de uso publico a los que se conecta desde el vial de acceso, y una zona ajardinada de acompañamiento del cerramiento de la parcela 53-C2.

#### 3.3. PARCELA 53-C2.

- Como consecuencias del estudio de la topografía, asoleamiento, vistas y vegetación, la solución propuesta se compone de un aprovechamiento de los mogotes topográficos a base de anillos de circulación que desembocan en sendas rotondas unidas por un vial longitudinal. Los anillos central y derecho tienen circulación en un solo sentido con una sección de 3,5 m, el anillo izquierdo que sirve a un numero mayor de viviendas tiene circulación con doble sentido y una sección de 5,5 m.

Apoyándose en este viario interior existe un conjunto de aparcamientos privados en numero de 202 unidades.

- Se crean asimismo tres zonas verdes privadas aprovechando las vaguadas en donde se respetará la vegetación autóctona existente. Este aprovechamiento es compatible con el uso deportivo pudiéndose ejecutar alguna edificación de pequeña entidad.
- Se definen en el interior de los anillos tres zonas verdes privadas ajardinadas para uso recreativo deportivo (piscinas) tratadas con especies de gran porte.
- Se definen áreas de mantenimiento para la implantación de la edificación, en numero de 6, definidas en las áreas comprendidas entre líneas paralelas a los viales y a una distancia de 3 m y 5 m y la línea límite de edificación paralela al



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 28- Noviembre 2000  
EL SECRETARIO GENERAL,

contorno de la parcela, definida en el P.G.O.U. de San Roque. En el área de movimiento F se ubicará el control de acceso y de los servicios del conjunto.

- Como consecuencias de la creación de las zonas definidas anteriormente quedan unos restos que se tratarán:

a) Con ajardinamiento.

b) En las zonas entre aparcamientos se ejecutarán las obras de urbanización necesarias para el acceso a la edificación, tanto rodado como peatonal, el resto se tratará con jardinería mediante alcorques.

### 3.4. PARCELA 53-C1.

El tratamiento es similar a la parcela 53-C2, creándose:

- Un vial de doble circulación con una provisión de 18 aparcamientos. El acceso se realiza desde la parcela 53-C2, uniéndose ambas parcelas por medio de un vial de carácter rural publico.
- Una zona verde privada de carácter recreativo deportivo (piscinas) tratada con especies de gran porte.
- Un área de movimiento para la implantación de la edificación, definida en forma similar a la descrita en la parcela 53-C2.
- Zonas ajardinadas y de alcorques compatibles con las necesarias obras de urbanización para acceso peatonal y rodado a la edificación.

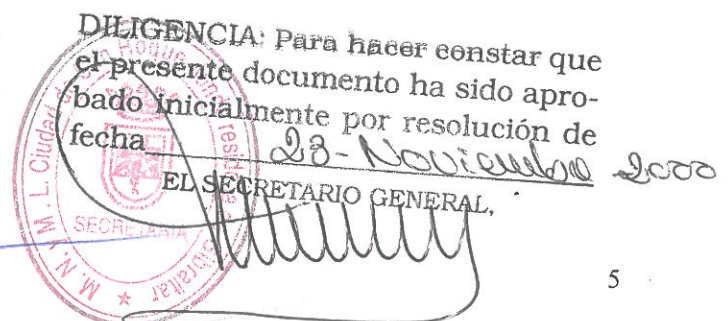
### 3.5. ZONA VERDE PUBLICA.

Deberá mantenerse la vegetación autóctona existente, asegurándose su mantenimiento y limpieza, para ello se creará un vial longitudinal de servicio, con una sección de 2,5 m que facilite la posibilidad del acceso peatonal, de tractores y vehículos de mantenimiento. Este vial se iniciará mediante acceso desde el viario arterial en el limite E del Subsector hasta enlazar con viario existente en el limite O.

Este camino permitirá el acceso a las zonas de servicios y mediante un enlace peatonal conectará con el vial de carácter rural que unirá las parcelas 53-C1 y 53-C2.

### 3.6. ZONA DE SERVICIOS.

Permanece en las circunstancias actuales si bien mejora sus accesos al añadirle la posibilidad de enlace rodado desde el vial de servicio de la zona verde pública.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA - REGISTRADA  
25 ENERO - 2001  
EL SECRETARIO GENERAL



#### 4.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

Son las contenidas en el P.G.O.U. de San Roque para "PLURIFAMILIAR EN EDIFICIOS EXENTOS (APARTAMENTOS) (R-5)".

##### 4.1. USOS PERMITIDOS.

Se permite el uso residencial sin limitación alguna, y el deportivo.

##### 4.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Parcela mínima; 1.000 m2.
- Porcentaje de ocupación máxima << 60%.
- Altura máxima: 3 plantas o 9,50 metros.  
Se autoriza una 4ª planta sobre el 50% de la 3ª, con altura máxima de 12,50 metros.
- Separación a linderos públicos: la mitad de la 1ª altura de la edificación.
- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela.  
Fachadas con huecos de habitaciones vivideras: 1/3 de la suma de las alturas de las edificaciones.  
Fachadas sin huecos de habitaciones vivideras: 1/4 de la suma de las alturas de las edificaciones.
- Longitud máxima de fachada recta, 60 metros.
- Índice de edificabilidad: 0,67 m2/m2.

4.3. La altura sobre la Avda. de los Cortijos no será superior a 2 plantas, y las edificaciones se retranquearán al menos 10 metros de la referida Avda.

Dada la gran superficie de las parcelas, se define una línea paralela a la Avda. de Los Cortijos con una profundidad de 40 m que marca el limite de influencia de dicha Avda. y a partir de la cual éste sistema de contabilización de alturas, dada su gran distancia, no tendrá efecto.

##### 4.4. NUMERO DE VIVIENDAS.

Parcela 53 - C1 : 20 Viviendas.  
Parcela 53 - C2 : 223 Viviendas  
Total Viviendas Subsector 41 : 243

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23- Noviembre 2000  
EL SECRETARIO GENERAL

##### 4.5. EDIFICABILIDAD-

Parcela 53 - C1 : 10.100 m2 x 0,66 m2/m2 = 6.666 m2..  
Parcela 53 - C2 : 111.550 m2 x 0,66 m2/m2 = 73.623 m2.

Total Edificabilidad: = 80.289 m2.

**4.6. APARCAMIENTOS:**

Al margen de los Aparcamientos situados en superficie en la Urbanización (284 unidades para el subsector) se ubicarán en la edificación:

- a) 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda de 1 ó 2 dormitorios.
- b) 2 plazas de aparcamientos por cada vivienda de 3 ó más dormitorios.

AYUNTAMIENTO DE SAN JOAQUÉ  
SECRETARIA  
ENERO - 2001  
12.-  
*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 28 - Noviembre - 2000  
EL SECRETARIO GENERAL,  
*[Handwritten signature]*

M. N. L. Ciudad de San Roque don't reside la de Gibraltar  
SECRETARIA

5.-

## CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES

PARCELAS	USO	ZONA			TOTAL
		DENOMINACION	SUPERFICIE	PARCIAL	
SUBZONA 1 53-C1	AREA DE MOVIMIENTO EDIFICACION	G	4.966	4.966	10.100
	ZONA VERDE PRIVADA JARDINES Y ARRIATES	JARDIN 4	2.240	3.580	
		RESTO JARDIN	734		
		ARRIATES	606		
	VIARIO	VIAS	1.306	1.554	
		APCTO. PRIVADO	248 (18 UDS)		
SUBZONA 2 53-C2	AREA DE MOVIMIENTO EDIFICACION	A	6.567	59.861	
		B	1.707		
		C	3.244		
		D	45.671		
		E	2.356		
		F	316		
	ZONA VERDE PRIVADA JARDINES Y ARRIATES	JARDIN 1	5.791	30.830	
		JARDIN 2	2.885		
		JARDIN 3	3.714		
		RESTO JARDIN	13.178		
		ARRIATES	5.262		
	ZONA VERDE PRIVADA VAGUADAS	VAGUADA 1	5.065	8.904	
		VAGUADA 2	3.031		
		VAGUADA 3	808		
	VIARIO	VIAS	8.442	11.955	
		APCTO. PRIVADO DE USO PUBLICO	808 (64 UDS)		
		APCTO. PRIVADO	2.705 (202 UDS)		
	ZONA DE SERVICIO		3.600	87.805	87.805
ZONA VERDE PUBLICA		58.357			
VIAL DE ACCESO		2.548			
VIAL ARTERIAL		23.300			
<b>TOTAL SUBSECTOR 41</b>					

[Handwritten Signature]

ROQUE donde reside la de Gibraltar

SECRETARIA

DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 28- Noviembre 2000

EL SECRETARIO GENERAL,

[Red circular stamp: SECRETARIA M.N.W. Gibraltar]

ALGECIRAS, OCTUBRE DE 2.000  
EL ARQUITECTO:

[Handwritten Signature]