

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 18 SET. 2000



EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE SUBSECTORES 22 Y 23 URBANIZACION SOTOGRANDE SAN ROQUE. CADIZ

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 30. Noviembre 2000 Punto 6)

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



PROPIEDAD: GETAFE URBANA S.A.
ARQUITECTO: ANTONIO ARRECHEA FUSTER
FECHA: JULIO 2000

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



18 SET. 2000
EL SECRETARIO GENERAL,

1.- ENCARGO

La Empresa ~~Setefa Urbana~~ S.A., Sociedad filial de Inmobiliaria Espacio S.A., encarga al Arquitecto Antonio Arrechea Fúster, colegiado nº M 4865, del Colegio Oficial de Arquitectos, de Andalucía Occidental, la redacción del presente Estudio de Detalle Modificado de los Subsectores 22 y 23, delimitados en el PPO de Sotogrande, y recogidos en el PGOU de San Roque.

2.- CONDICIONES URBANISTICAS

En base a la ordenación del citado PPO, recogido en el PGOU, actualmente en fase de Revisión, las condiciones urbanísticas, de dichos subsectores son las siguientes:

| | Subsector 22 (260101) | Subsector 23 (260102) |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Ordenanza | R.1.2.A. | R.1.2.A. |
| Superficie | 20.000 | 34.860 |
| Indice | 0,4 m ² /m ² | 0,4 m ² /m ² |
| Edificabilidad | 8.000 | 13.944 |
| Nº de viviendas | 20 | 34 |
| Viales | -- | 3.300 |

OBSERVACIÓN:

Tal y como se establece en el epígrafe 4.2.1. de Calificación del suelo, las Ordenanzas del PPO, constituyen un conjunto ordenado en sentido de permisividad creciente, de forma que en el orden por el que son enumeradas, cada una de ellas permite la aplicación alternativa de cualquiera de las anteriores, sin aumentar el número máximo permitido de viviendas.

Es decir, la ORDENANZA R1.2.A.: Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, permite la aplicación de la Ordenanza R1.2.B: Agrupación de viviendas unifamiliares pareadas en parcela común.

OBSERVACIONES DEL SUBSECTOR 22 (260101)

En ejecución, actualmente paralizada, se proyectaron con Licencia Municipal, conjunto de viviendas unifamiliares pareadas en parcela común, que este Estudio de Detalle viene a sustituir, anulando toda tramitación anterior.

OBSERVACIONES DEL SUBSECTOR 23 (260102)

La Ordenanza R.1.2.A, permite desarrollar la R.1.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 18 de Septiembre de 2000 al Punto 6º
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 18 SET. 2000

EL SECRETARIO GENERAL,

Como instrumento de planeamiento, para desarrollar la ordenación R.1.2.A, propiamente dicha, el PPO, estableció la redacción de Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes.

(Se adjuntan fichas de subsector 22 y subsector 23)

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

Se realiza el presente Estudio de Detalle conjunto para los subsectores 22 y 23, basado en las condiciones urbanísticas anteriores, y teniendo en cuenta las Ordenanzas Generales y Particulares del PGOU de San Roque, para Uso Residencial, de viviendas unifamiliares aisladas (R.1) y agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común (R.1.2.A)

En la parcela resultante conjunta se ordenan dos zonas diferenciadas por las distintas tipologías de las viviendas proyectadas.

En la primera zona se ordenan 10 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas, tipo villas (nº 1 al 10), con frente a Paseo del Parque, C/ Sancho el Mayor y primer tramo de C/ Simon de Beauvoir.

En la segunda zona se ordenan 44 viviendas unifamiliares adosadas (nº 11 a 54), formando un anillo cerrado con acceso desde la C/ Simon de Beauvoir, alrededor de una zona central ajardinada con piscinas y una calle perimetral exterior de acceso rodado.

Las superficies restantes de parcela se destinan a zonas proindivisas, como son la calle perimetral, los jardines y piscinas, vivienda para conserje y zonas de equipamiento deportivo.

La edificabilidad se concreta pues en 10 villas unifamiliares, 22 conjuntos de dos viviendas unifamiliares pareadas, 1 vivienda para conserje y una piscina cubierta con vestuarios y saunas. El resto de edificaciones deportivas serán de superficie así como una caseta de control que no consumen edificabilidad.

4.- PARAMETROS DE ORDENACION

Este Estudio de Detalle contempla los mismos parámetros que le ordena el Plan Parcial.

4.1.- EDIFICABILIDAD

Conforme a lo establecido por la ordenanza R.1.2.A, que remite a la R.1 y así lo recoge la ficha, el coeficiente de edificabilidad es de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$

4.2.- OCUPACION

Porcentaje de ocupación máxima: 33%



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 de noviembre de 2000 en el punto 6
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 18 SET. 2000

EL SECRETARIO GENERAL,

4.3.- ALTURA MAXIMA

Será de dos plantas (6,50 m). Se autoriza una 3ª planta que no sobrepase en ocupación el 30% de la 2ª planta, con altura total que no sobrepase la de 9,50 m.

4.4.- PARCELA MINIMA PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS TIPO VILLA

Parcela mínima: 1.000 m²

4.5.- SEPARACION A LINDEROS

Publicos: mayor o igual a 6 m.
Privados: mayor o igual a 3 m.

4.6.- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS EN UNA MISMA PARCELA

6 m.

4.7.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS PARA AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN PARCELA COMUN

1 vivienda por cada 1.000 m² de solar.

5.- CUADRO DE SUPERFICIES DE LA PROPUESTA

| ESTUDIO DE DETALLE: SUBSECTORES 22 Y 23 | |
|---|-----------|
| Superficie conjunta | 58.160 m² |
| Edificabilidad conjunta | 21.944 m² |
| Nº de viviendas | 54 |

| VIALES | |
|----------------------|----------|
| C/ Simon de Beauvoir | 3.300 m² |
| Vial Privado | 9.032 m² |

| | |
|---|-----------|
| ZONA LIBRE CENTRAL PARA JARDINES Y PISCINAS Y ZZVV DE BORDE | 8.432 m² |
| ZONA DEPORTIVA | 2.216 m² |
| PARCELAS UNIFAMILIARES: 10 AISLADAS | 13.298 m² |
| ZONAS PARA SITUAR LAS AGRUPACIONES DE 44 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS | 21.882 m² |
| TOTAL | 58.160 m² |

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 18 de Noviembre 2000 Punto 6

EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 18 SET. 2000



EL SECRETARIO GENERAL.

PARCELAS RESULTANTES

SUBSECTOR 22

30 VIVIENDAS 20.000 m²

* 8 PARCELAS

| UNIFAMILIARES AISLADAS | PARCELA Nº | SUPERFICIE M ² |
|------------------------|------------|---------------------------|
| | 1 | 1.226 m ² |
| | 2 | 1.204 m ² |
| | 3 | 1.225 m ² |
| | 4 | 1.367 m ² |
| | 5 | 1.396 m ² |
| | 6 | 1.525 m ² |
| | 7 | 1.204 m ² |
| | 8 | 1.217 m ² |

* PARCELA A (RESTO DEL SUBSECTOR 22)
PARCELA COMÚN PARA SITUAR
12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS 7.304 m²

* VIALES 2.323 m²

SUBSECTOR 23

34 VIVIENDAS 38.160 m²

* 2 PARCELAS

| UNIFAMILIARES AISLADAS | PARCELA Nº | SUPERFICIE M ² |
|------------------------|------------|---------------------------|
| | 9 | 1.212 m ² |
| | 10 | 1.216 m ² |

* PARCELA B (RESTO DEL SUBSECTOR 23)
PARCELA COMUN PARA SITUAR
32 VIVIENDAS ADOSADAS, PISCINA
CUBIERTA Y VIVIENDA CONSERJE. 25.732 m²

* VIALES 10.000 m²



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 18 SET. 2000

EL SECRETARIO GENERAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 18 SET. 2000



EL SECRETARIO GENERAL,

6.- REVISION DE PARAMETROS

Según los apartados expuestos anteriormente, se resumen a continuación los parámetros que serán de aplicación:

| PARAMETROS DE ORDENACION | | |
|----------------------------|---|---|
| | SEGUN PPO | ESTUDIO DE DETALLE SUBSECTORES 22 Y 23 |
| Coef. Edificabilidad | 0,4 m ² /m ² | 0,4 m ² /m ² |
| Edificabilidad máxima | 21.944 | 21.944 |
| Ocupación máxima | 33% | 33% |
| Altura | 2 plantas: 6,50 m 3ª pl. max 30% de 2ª pl Alt. max. 9,50 m. | 2 plantas: 6,50 m 3ª pl. max 30% de 2ª pl Alt. max. 9,50 m. |
| Nº de viviendas | 54 | 54 |
| Separación Lindero publico | 6 m | 6 m. |
| Separación Lindero privado | 3 m | 3 m. |

| SUBSECTOR 22 - 260101 FICHA SEGUN PPO | | SUBSECTOR 22 - 260101 ESTUDIO DE DETALLE | |
|--|--|---|--|
| Ordenanza | R.1.2.A. | Ordenanza | R.1.2.A. |
| Superficie | 20.000 | Viales | 2.332 |
| | | Zonas comunes | 7.304 |
| | | 8 Parcelas unifam. | 10.364 |
| | | Total | 20.000 |
| Edificabilidad | 0,4 m ² /m ² 8.000 m ² | Edificabilidad | 0,4 m ² /m ² 8.000 m ² |
| Nº de viviendas | 20 | Nº de viviendas | 20 |

| SUBSECTOR 23 - 260102 FICHA SEGUN PPO | | SUBSECTOR 23 - 260102 ESTUDIO DE DETALLE | |
|--|---|---|---|
| Ordenanza | R.1.2.A. | Ordenanza | R.1.2.A. |
| Superficie | | Viales | 3.300 + 6.700 |
| Viales | 3.300 | Zonas comunes | 25.732 |
| Residencial | 34.860 | 2 Parcelas unifam. | 2.428 |
| Total | 38.160 | Total | 38.160 |
| Edificabilidad | 0,4 m ² /m ² 13.944 m ² | Edificabilidad | 0,4 m ² /m ² 13.944 m ² |
| Nº de viviendas | 34 | Nº de viviendas | 34 |



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el día 18 de Septiembre de 2000 en el Punto 6
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de



10 SET. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

CUADRO DE EDIFICABILIDAD POR VIVIENDAS

| SUBSECTOR 22: 20 VIVIENDAS | |
|----------------------------|-----------------------|
| Parcela nº | Edific.m ² |
| 1 Aislada | 490 |
| 2 Aislada | 481 |
| 3 Aislada | 490 |
| 4 Aislada | 547 |
| 5 Aislada | 558 |
| 6 Aislada | 610 |
| 7 Aislada | 482 |
| 8 Aislada | 487 |

| SUBSECTOR 23: 34 VIVIENDAS | |
|----------------------------|-----------------------|
| Parcela nº | Edific.m ² |
| 9 Aislada | 485 |
| 10 Aislada | 486 |

PARCELA A

| VIVIENDA Nº | |
|-------------|-----|
| 11 Adosada | 321 |
| 12 Adosada | 321 |
| 13 Adosada | 321 |
| 14 Adosada | 321 |
| 15 Adosada | 321 |
| 16 Adosada | 321 |
| 17 Adosada | 321 |
| 18 Adosada | 321 |
| 19 Adosada | 321 |
| 20 Adosada | 321 |
| 21 Adosada | 321 |
| 22 Adosada | 321 |

| | |
|--------------|-------|
| 20 viviendas | 8.000 |
|--------------|-------|

PARCELA B

| VIVIENDA Nº | |
|-------------|-----|
| 23 Adosada | 377 |
| 24 Adosada | 377 |
| 25 Adosada | 377 |
| 26 Adosada | 377 |
| 27 Adosada | 377 |
| 28 Adosada | 377 |
| 29 Adosada | 377 |
| 30 Adosada | 377 |
| 31 Adosada | 377 |
| 32 Adosada | 377 |
| 33 Adosada | 377 |
| 34 Adosada | 377 |
| 35 Adosada | 377 |
| 36 Adosada | 377 |
| 37 Adosada | 377 |
| 38 Adosada | 377 |
| 39 Adosada | 377 |
| 40 Adosada | 377 |
| 41 Adosada | 377 |
| 42 Adosada | 377 |
| 43 Adosada | 377 |
| 44 Adosada | 377 |
| 45 Adosada | 377 |
| 46 Adosada | 377 |
| 47 Adosada | 377 |
| 48 Adosada | 377 |
| 49 Adosada | 377 |
| 50 Adosada | 377 |
| 51 Adosada | 377 |
| 52 Adosada | 377 |
| 53 Adosada | 377 |
| 54 Adosada | 377 |

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Piscina, Vestuarios | 700 |
| Conserje | 200 |
| 34 viv+piscina cub y vestuar+conserje | 13.944 |

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 10 de Julio de 2000 al Punto 6º.
 EL SECRETARIO GENERAL



VISADO LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

260700844700

En Sotograde, San Roque, Julio 2000

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CADIZ

El Arquitecto
 Antonio Arrechea Fuster

La Propiedad
 Getafe Urbana S.A.