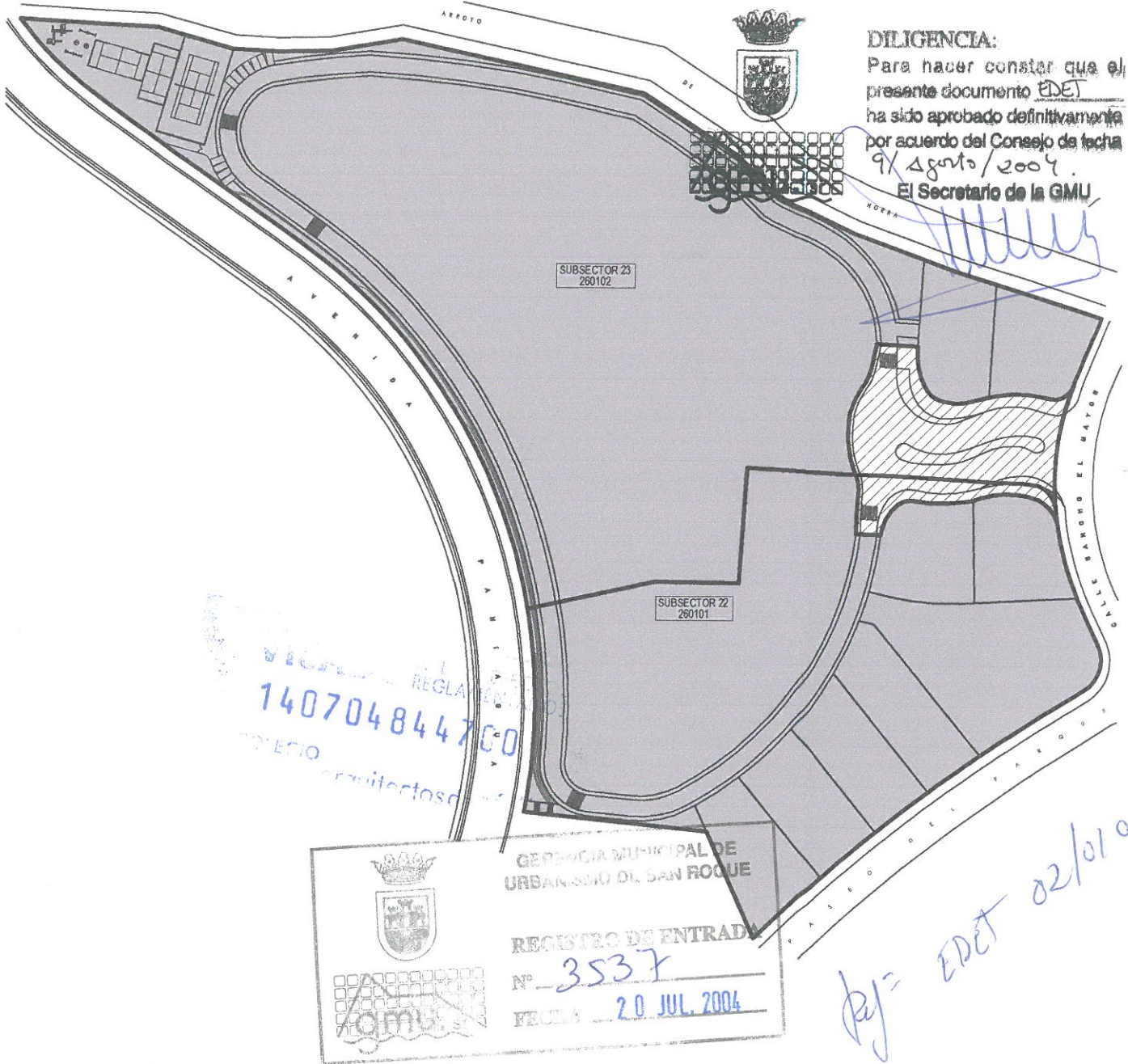


Doc. Aprob. Definitiva  
Consejo Gerencia 9/8/04.



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que el  
presente documento (EDET)  
ha sido aprobado definitivamente  
por acuerdo del Consejo de fecha  
9/ Agosto/2004.  
El Secretario de la GMU

## TEXTO REFUNDIDO JULIO 2004

Adaptación del Estudio de Detalle de los Subsectores 22 y 23 en Sotogrande  
a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para dichos subsectores

SITUACION:

URBANIZACION "SOTOGRANDE" - SAN ROQUE. CADIZ.



ARQUITECTO:

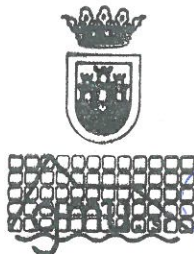
Antonio Arrechea Fuster.

FECHA:

JULIO 2004

PROPIEDAD:

GETAFE URBANA S.A.



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de fecha

**09 AGO. 2004**

El Secretario de la GMU

**TEXTO REFUNDIDO  
JULIO 2004**

---

**ADAPTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE  
DE LOS SUBSECTORES 22 Y 23  
URBANIZACION SOTOGRANDE  
A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE.  
CÁDIZ**

---

PROPIEDAD: GETAFE URBANA S.A.  
ARQUITECTO: ANTONIO ARRECHEA FUSTER  
FECHA: JULIO 2004



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EDEI ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de fecha

09 AGO 2004  
El Secretario de la GMU

## 1. INTRODUCCIÓN

La presente Documentación "Texto Refundido" tiene por objeto, agrupar la Adaptación del Estudio de Detalle de los Subsectores 22 y 23 en Sotogrande a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana y la Documentación Complementaria ( mayo 2004) al mismo, en contestación según Informe Técnico del Ayuntamiento de San Roque y notificación del Secretario General de fecha 30 Junio 2004.

En este "Texto Refundido":

- Se elimina de la Memoria y planos toda referencia a "Subsector único"
- El "Área de movimiento" de la zonas deportivas se mantienen a 6 metros del viario público y a tres metros del lindero privado.

Y, además, contempla la nueva parcela 6 Ampliada que nace como agrupación de las antiguas parcelas 5 y 6.

## 2. ENCARGO

La Empresa, Getafe Urbana S.A. Sociedad filial de Inmobiliaria Espacio SA, encarga al Arquitecto Antonio Arrechea Fúster, colegiado nº M 4865, del Colegio Oficial de Arquitectos, de Andalucía Occidental, la redacción de la presente Adaptación del Estudio de Detalle Modificado de los Subsectores 22 y 23, delimitados en el PPO de Sotogrande, a la Modificación del PGOU que obtuvo Aprobación Definitiva con fecha 15 mayo 2001 y a la posterior subsanación de fichas modificadas del 28 de febrero 2002.

## 3. CONDICIONES URBANÍSTICAS

En base a la ordenación recogida en la citada Modificación del PGOU, 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 ( m <sup>2</sup> )	19.600	35.260
Índice	0,408 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,395 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad ( m <sup>2</sup> )	8.000	13.927
Nº de viviendas Unifam.	19	35
Viales ( m <sup>2</sup> )	400	2.900
Total Superficie ( m <sup>2</sup> )	20.000	38.160



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que el presente documento ED&E ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de fecha

09 AGO. 2004

El Secretario de la GMU

**OBSERVACIÓN:**

Tal y como se establece en el epígrafe 4.2.1. de 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.

**4. OBJETO DE LA ADAPTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto de la Adaptación del Estudio de Detalle es adaptarse a la recientemente aprobada Modificación del Plan General de Ordenación Urbana. Para ello se definen y se reordenan las parcelas incluidas dentro del ámbito de este Estudio de Detalle. La parcela que se ve afectada:

1.- Calle Simone de Beauvoir: Se ve afectada en su forma y mantiene la superficie anterior de 3.300 m<sup>2</sup>.

**5. MEMORIA DESCRIPTIVA**

Se realiza la presente Adaptación del 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 9 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas, tipo villas (números 1; 2; 3; 4; 6 Ampliada; 7; 8; 9; y 10) con frente al Paseo del Parque, C/ Sancho el Mayor y tramo de C/ Simón 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/ Simón 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 pro indivisas, como son la calle perimetral, los jardines y piscinas, vivienda para conserje y zonas de equipamiento deportivo.

La edificabilidad se concreta pues en 9 villas unifamiliares, 22 conjuntos de dos viviendas unifamiliares pareadas, 1 vivienda para conserje y una piscina cubierta con vestuarios y saunas. El resto de las construcciones deportivas serán de superficie así como una caseta de control que no consumen edificabilidad.

## 5. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.

Esta Adaptación del Estudio de Detalle contempla los mismos parámetros que el anterior Estudio de Detalle que le ordenaba el Plan Parcial, que obtuvo aprobación definitiva por Pleno Municipal de 30 de noviembre de 2000.

### 5.1 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  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$

### 5.2 OCUPACIÓN.

Porcentaje de ocupación máxima: 33%

### 5.3 ALTURA MÁXIMA.

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

### 5.4 PARCELA MÍNIMA PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS TIPO VILLA.

Parcela mínima  $1.000 \text{ m}^2$

### 5.5 SEPARACIÓN A LINDEROS

Públicos: mayor o igual a 6 m

Privados: mayor o igual a 3 m

### 5.6 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS EN UNA MISMA PARCELA

6 m

### 5.7 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PARA AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN PARCELA COMÚN.

1 vivienda por cada  $1.000 \text{ m}^2$  de solar.

## 6. REVISIÓN DE PARÁMETROS

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



#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de fecha 09 AGO. 2004  
El Secretario de la GMU



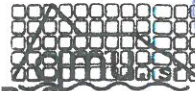
**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de fecha 09 AGO, 2004. Al Secretario de la GMU

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LOS SUBSECTORES 22 Y 23 SEGÚN PPO		
Coef. Edificabilidad	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima Total	21.944	21.927
Ocupación máxima	33%	33%
Altura	2 plantas: 6,50 m 3ª pl. máx 30% de 2ª pl Alt. max. 9,50 m.	2 plantas: 6,50 m 3ª pl. máx 30% de 2ª pl Alt. max. 9,50 m.
Total N° de viviendas	54	54
Separación Lindero publico	6 m	6 m.
Separación Lindero privado	3 m	3 m. (*)

ESTUDIO DE DETALLE S/PPO		ADAPTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA MODIFICACIÓN DEL PGOU	
<b>SUBSECTOR 22 - 260101</b>		<b>SUBSECTOR 22 - 260101</b>	
<b>FICHA SEGÚN PPO</b>			
Ordenanza	R.1.2.A.	Ordenanza	R.1.2.A. / R.1.2.B./ R.1
Superficie	20.000	Superficie	Superficie
		Viales	400 m <sup>2</sup>
		Residencial	19.600 m <sup>2</sup>
		Total	20.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8.000 m <sup>2</sup>	Edificabilidad	0,408 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8.000 m <sup>2</sup>
Nº viviendas unif.	20	Nº viviendas unif.	19
<b>SUBSECTOR 23 - 260102</b>		<b>SUBSECTOR 23 - 260102</b>	
<b>FICHA SEGÚN PPO</b>			
Ordenanza	R.1.2.A.	Ordenanza	R.1.2.A. / R.1.2.B./ R.1
Superficie		Superficie	Superficie
Viales	3.300	Viales	2.900 m <sup>2</sup>
Residencial	34.860	Residencial	35.260 m <sup>2</sup>
Total	38.160	Total	38.160 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 13.944 m <sup>2</sup>	Edificabilidad	0,395 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 13.927 m <sup>2</sup>
Nº viviendas unif.	34	Nº viviendas Unif.	35

(\*) La Zona de Retranqueo de 6m. a Vial Privado podrá ocuparse con construcciones auxiliares de 1 planta (h=3m) Tipo garaje o Trastero. Ver Línea .....que la delimita en Plano M3r.



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de fecha

09 AGO. 2004

El Secretario de la GMU

**7. CUADRO DE EDIFICABILIDAD POR VIVIENDAS**

PARCELA AISLADA Nº	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>
1	1.226	490
2	1.204	481
3	1.225	490
4	1.367	547
6 Ampliada	3.076,40	1151
7	1.204	482
8	1.217	487
9	1.212	485
10	1.216	486

VIV. ADOSADA Nº	EDIFICABILIDAD	VIV. ADOSADA Nº	EDIFICABILIDAD
11	362	34	362
12	362	35	362
13	362	36	362
14	362	37	362
15	362	38	362
16	362	39	362
17	362	40	362
18	362	41	362
19	362	42	362
20	362	43	362
21	362	44	362
22	362	45	362
23	362	46	362
24	362	47	362
25	362	48	362
26	362	49	362
27	362	50	362
28	362	51	362
29	362	52	362
30	362	53	362
31	362	54	362
32	362	Piscina, Vestuario	700
33	362	Conserje	200

TOTAL 54 VIVIENDAS, PISCINA, VESTUARIOS Y CONSERJE	Superficie	Edificabilidad
	54.860	21.927

En Sotogrande, San Roque, julio de 2004

El Arquitecto

Antonio Arrechea Fúster

La Propiedad

Getafe Urbana S.A.



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que el  
presente documento EDEI  
ha sido aprobado definitivamente  
por acuerdo del Consejo de fecha

09 AGO. 2004  
El Secretario de la GMU

Una firma manuscrita que parece ser 'El Secretario de la GMU'.

## 8. DOCUMENTACIÓN GRAFICA

M1r SITUACIÓN

M2r ALINEACIONES Y RASANTES, COTAS Y SUPERFICIES

M3r ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ÁREAS DE MOVIMIENTO