



MODIFICADO

ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACION DEL AREA 2 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. M-O11-SE, DE SAN ENRIQUE DE GUADIARO, SAN ROQUE _____ (CÁDIZ).

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

PROPIETARIO:

0202070222606

ARQUITECTOS:

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS - AUTORES
- GP23 ARQUITECTOS, S.L.

MORIMEN 2005 S.L.

GP 23 arquitectos S.L.



ENERO 2007

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL DOCUMENTO. PROCEDIMIENTO.
3. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
5. REGIMEN ACTUAL DE LA PROPIEDAD
6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
7. ORDENACIÓN PROPUESTA
8. ARQUITECTOS AUTORES DEL PROYECTO

PLANOS DE INFORMACION

1. SITUACIÓN RESPECTO AL CASCO Y A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.
2. ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PLANOS DE ORDENACION

4. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. ORDENACIÓN PROPUESTA
6. ALINEACIONES Y RASANTES
7. PARCELACIÓN RESULTANTE
8. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
9. REPLANTEO DEL VIARIO

10. CESIONES AYTO

VISADO
 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

ANEXOS

0202070222606

2. ORDENANZAS REGULADORAS RECOGIDAS EN EL PGOU, DE CADA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS - ABOGADOS

GP23 ARQUITECTOS S.L.

Galerías Paniagua 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
 N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@jponet.es

2

REF. AY.

054



1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente Documento por encargo de D. FRANCISCO MENA, en representación de la entidad mercantil de nacionalidad española denominada MORIMEN 2.005 S.L., con CIF: B-11818663 y domicilio fiscal en Carretera Comarcal 514, s/n. "Venta Manolo". 11312 San Roque (Cádiz).

Se trata de la modificación del documento ya presentado en mayo de 2006 (exp visado 2226/2006), El presente documento, subsana las deficiencias del anterior documento en base a las consideraciones del informe de la gerencia de urbanismo, con fecha 28 de junio de 2006.

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

Es objeto del presente documento el desarrollo de un Estudio de Detalle, sobre la unidad de ejecución **AREA 2. de la modificación puntual del PGOU de San Roque, M-011-SE**, de San Enrique de Guadiaro en San Roque.

El procedimiento a seguir y la tramitación de los Estudios de Detalle, viene recogido en los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (AREA 2 DE LA MODIFICACIÓN M-011-SE) Y FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1 JUSTIFICACION DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La unidad de Ejecución, está delimitada en el documento aprobado definitivamente de modificación puntual del PGOU de San Roque, M-011-SE.

En dicho documento, se define la unidad de ejecución, como **AREA 2**. Tiene una superficie (según figura en la memoria del documento), de 11.783 m² y está recogido en planos a escala 1:1000.

La delimitación de dicha unidad de ejecución, sobre la que se formula el estudio de detalle, ajusta la delimitación que establece el documento del que procede, a la realidad física del territorio y a la estructura de la propiedad, en base a un levantamiento topográfico, que se recoge en los planos de información del presente documento.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
0202070222606

Según se establece en el Art. 105 de la L.O.U.A., "la delimitación de las unidades de ejecución deberán asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTOS AUTORES

GP23 ARQUITECTOS SL

Galerías Paniagua 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@iponet.es

los deberes legales y la equidistribución de los ~~beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística~~".

En este sentido podemos afirmar:

1. Que por las dimensiones y características de la ordenación, es susceptible de asumir las cesiones gratuitas obligatorias de suelo urbano derivadas del plan, lo que implica una superficie territorial suficiente y que se prevea un aprovechamiento que permita compensar las cesiones previstas en el PGMO.
2. Es posible la equidistribución de los beneficios y cargas de la urbanización una vez practicadas las cesiones.
3. Que permite el cumplimiento del deber de urbanización de la totalidad de la unidad de actuación, es decir costear la urbanización.

En consecuencia, según lo anteriormente expuesto, **resulta procedente la delimitación de la unidad de ejecución adoptada en el presente documento**, al justificarse plenamente en sus aspectos procedimental y urbanístico.

3.2 JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE..

La figura de planeamiento que recoge la modificación puntual del PGOU, para el desarrollo urbanístico de este área, es la del **ESTUDIO DE DETALLE**.

La delimitación de la Unidad de Ejecución, coincide con la delimitación del estudio de detalle. Es decir, la Unidad de Gestión tiene el mismo ámbito que la Unidad de Planeamiento.

Según establece el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Estudio de Detalle tiene por objeto completar o **adaptar algunas determinaciones del planeamiento** en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

El presente estudio de detalle, se redacta con el objeto de desarrollar las determinaciones establecidas por la modificación puntual del **AREA 2 M-011-SE**. En este sentido se prevé los siguientes objetivos:

VISADO
A LOS EFECTOS LEGISLATIVOS

1. Establecer la parcelación resultante de la ordenación y tipología edificatoria.
2. Definir la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**

3. Fijar las alineaciones y rasantes de dicho viario.

ARQUITECTOS AUTORES:

GP23 ARQUITECTOS S.L.

Galerías Paniagua 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@iponet.es

RF: AV

DSI

El estudio de detalle, una vez redactado, aprobado y realizadas las obras de urbanización correspondientes, permitirá que las parcelas merezcan la consideración de solar, pudiéndose conceder licencia de edificación como actividad reglada.

4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

SITUACIÓN

El área objeto del estudio de detalle, se encuentran situado lindante con el casco urbano de la Barriada de San Enrique de Guadiaro. Tiene una superficie de 11.772 m², dividida en dos áreas independientes, (2A y 2B) separadas por un camino de servicio que sirve de conexión a distintas fincas de la zona, y se realiza a través de la Hacienda de San Enrique. Presenta fachada a la carretera comarcal 514, carretera que una la Nacional 340, con el municipio de Jimena de la Frontera.

TOPOGRAFÍA Y SUPERFICIES

La parcela 2A, se encuentra actualmente libre de edificaciones y tiene una superficie según reciente medición de 9690,64 m².

En la parcela 2B, existe en la actualidad un Restaurante con una vivienda en la planta alta, y un espacio libre actualmente sin ningún uso. Tiene una superficie total de 2082,10 m².

Se ha realizado un levantamiento de las edificaciones existentes. Se ha medido la superficie que se encuentra consolidada, incluyéndolo en la distribución de superficies que establece el Estudio de Detalle.

La topografía en la zona es variada. Una zona de topografía mas suave entre la Carretera CA-514 y la vía de servicio hacia las fincas de la zona, y una topografía con una pendiente muy acusada dirección este-oeste, en la parcela 2A.

ORIENTACION Y LINDEROS

La orientación de los terrenos es múltiple y los linderos de la finca son los siguientes:

PARCELA 2A
VISADO

A LOS EFECTOS REGISTRALES

Norte: En línea de 143,48 m, con área 1 de la Modificación puntual del area M-011-SE.

Sur: En línea de 163 Con edificaciones colindantes de diversos propietarios.

Este: En línea de 32.21 m, con otros propietarios

Oeste: En línea de 97,40, con camino de servicio hacia fincas de la zona, de la Hacienda San

Enrique
COLECCION OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS - AUTÓGRAFOS
GP23 ARQUITECTOS, S.L

Galerías Paniagua 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@iponet.es

PARCELA 2B. Tiene forma triangular con los siguientes linderos

Norte: En línea de 40 m, con callejón que une la CA-514, con el camino de servicio de la Hacienda San Enrique.

Sur: En línea de 163 Con edificaciones colindantes de diversos propietarios.

Este: En línea de 95 m, con camino de servicio de la Hacienda San Enrique.

Oeste-sur: En línea de 100, con carretera CA-514

SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.

La parcela 2B, está afectada por la zona de servidumbre de la carretera comarcal CA-514. Este hecho, se ha tenido en cuenta en la formulación del estudio de detalle.

INFRAESTRUCTURAS.

Una parte de los terrenos, concretamente la Parcela 2ª, carece de urbanización básica. A pie de carretera, cuenta con las infraestructuras mínimas para su desarrollo, esto es, con red de saneamiento de fecales y pluviales, abastecimiento de agua, electricidad y telefonía.

5. REGIMEN ACTUAL DE LA PROPIEDAD.

El conjunto de los terrenos que constituyen la Zona 2, pertenecen a los siguientes propietarios:

Parcela 2A. MORIMEN 2.005 S.L.

Parcela 2B. MORIMEN 2.005 S.L.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0202070222606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES
GP23 ARQUITECTOS S.L.

Galerías Paniagua 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@iponet.es

6

REV. AV.

D.S.L.



6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La parcela objeto del presente estudio de detalle, proviene de la modificación puntual del PGOU de San Roque, sobre el Área 2 de la Zona M-011-SE, donde se establecen las siguientes condiciones generales del Área.

Superficie: 11.783 m²

Calificación: Residencial y Terciario complementario.

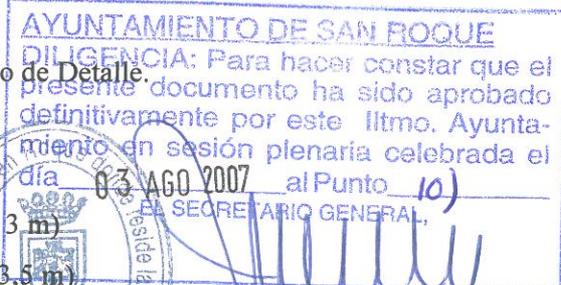
Tipología edificatoria: R1, R2 Y R3., es decir, Vivienda Unifamiliar aislada, adosada-pareada ó Vivienda en ámbito de edificación tradicional.

Forma de actuación: Unidad de Ejecución sujeta a Estudio de Detalle.

Densidad: 20 Vdas/Ha. Nº máximo de viviendas 23.

Edificabilidad: Residencial: 0,25 m²/m² (0,75 m³/m²; h = 3 m)

Terciario: 0,25 m²/m² (0,875 m³/m²; h = 3,5 m)



El aprovechamiento residencial y terciario complementario, se establecerá con las siguientes proporciones:

Residencial 80% del área

Terciario 20%.

Edificabilidad Residencial. $80\% \times 11772 \times 0,25 = 2.354 \text{ m}^2$

Edificabilidad Terciario. $20\% \times 11772 \times 0,25 = 588 \text{ m}^2$

Edificabilidad Total Permitida. 2.942 m^2

Altura: Dos plantas (7,5 m), se permitirá una 3^a, con una ocupación del 30% de la segunda.

Dotaciones: Se cederá como equipamiento público interior al área, aparte de la red viaria, 2.778,63 m² para zona verde pública.

VISADO
Aparcamientos: Se dispondrá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable. (Según establece el Art. 17 de la L.O.U.A.).

Sistema de actuación: Compensación.

0202070222606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTÓNOMOS
G23 ARQUITECTOS S.L.

Galerías Paniagua 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@iponet.es

7.- ORDENACIÓN PROPUESTA

La Unidad de Ejecución delimitada en el documento de Modificación Puntual del PGOU. M-011-SE, tiene una superficie asignada de 11.783 m². Según levantamiento topográfico realizado, y ajustándonos a la realidad física sobre el terreno, obtenemos una superficie de 11.772 m², superficie que hemos adoptado para la obtención de los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento.

7.1 Descripción de la Ordenación Propuesta.

OBJETIVOS

El presente Estudio de Detalle, ~~se redacta con el objeto de establecer la ordenación de los volúmenes que resultan para la edificación, que se concretan en la definición de las parcelas resultantes y la adscripción a cada una del número de viviendas y volumetría correspondiente.~~

En cumplimiento de los objetivos de la modificación puntual M-011-SE, se plantea un viario perpendicular al camino de servicio de la zona, y recorre el terreno dirección Este-Oeste. Dicho viario acaba en una rotonda al fondo del mismo.

El principal objetivo se basa en permitir el desarrollo urbano coherente de la zona, de acuerdo con las previsiones del Plan General, además de obtener las dotaciones y equipamientos necesarios que garanticen y mejoren la calidad de vida de los habitantes del sector.

Independientemente de los objetivos propuestos por el planeamiento, se pretenden los siguientes:

1. Adaptación de las parcelas edificables resultantes, de forma que se consigan unidades edificatorias, y se garanticen simultáneamente la circulación tanto rodada como peatonal y el acceso a las diferentes propiedades.
2. Obtener el suelo necesario para las dotaciones previstas en la modificación del P.G.O.U.
3. Urbanización y acondicionamiento general de la Unidad de Ejecución.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0202070222606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES
GP23 ARQUITECTOS S.L.

Galerías Paniagua 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@iponet.es



ORDENACION VOLUMETRICA

Considerados los motivos expuestos, que generan el actual Estudio de Detalle, se propone la siguiente ordenación:

Teniendo en cuenta la morfología y topografía del solar y la tipología que establece el Plan General, se dispone la edificación, apoyada sobre viarios privados que se crean, perpendiculares al viario principal del sector, que establece la Modificación Puntual del PGOU.

Se establecen 6 zonas edificables, apoyadas sobre los viales interiores de la urbanización, y un gran espacio libre público, ubicado principalmente en la zona más alta del terreno, con acceso directo desde la rotonda del viario principal. Dicha zona verde, presenta una franja lateral, en la zona sur del sector, comunicándola directamente con la carretera comarcal 514.

La volumetría se complementa con el establecimiento de las alineaciones de edificación y las rasantes del viario, que determinan la implantación de la edificación sobre el terreno.

7.2 Parámetros de la Ordenación.

La ordenación propuesta, presenta la siguiente distribución de superficies por usos:

ASIGNACION DE USOS.**Subzona 2A**

Residencial	4.049,89 m ² .
Uso Terciario.	421,83 m ²
Espacio Libre Público	2.780,00 m ²
Viario Público. (1*)	1.432,36 m ²
Viario Privado	1.006,56 m ²
SUPERFICIE TOTAL SUBZONA 2A	9690,64 m²

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 03 AGO 2007 al Punto 10)
 SECRETARIO GENERAL,

Subzona 2B

Parcelación consolidada Terciario-Residencial.	928,50 m ²
Viario público (Cesión Ayto) (1*)	306,39 m ²
Cesión Ayto para futura Rotonda	548,82 m ²
Zona de servidumbre de carretera comarcal 514.	298,39 m ²
SUPERFICIE TOTAL SUBZONA 2B	2.082,10 m²

VISADO
 A LOS EFECTOS REG. 0202070222606

(1*) En el viario público, se ha grafiado las plazas de aparcamiento público que dispone la LOUA.

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
 GP23 ARQUITECTOS SL

Galerías Paniagua 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
 N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@iponet.es

7.3 Parcelación Resultante.

La parcelación resultante, se refleja en el Plano nº 7 de los Planos de Ordenación y consiste en 1 parcela para uso residencial compatible con uso terciario, tipología R3, (marcada con la número 1), 9 parcelas residenciales de tipología R2, para viviendas adosadas, marcadas con los números 2 a 10 inclusive. 6 parcelas residenciales de tipología R2, para viviendas pareadas (marcadas con las número 11 a 16 inclusive) y una parcela para uso terciario, tipología Tipo T2, con las siguientes superficies:

Parcela 1.	652,00 m ²
Parcela 2.	153,22 m ²
Parcela 3.	100,20 m ²
Parcela 4.	100,20 m ²
Parcela 5.	183,70 m ²
Parcela 6.	183,70 m ²
Parcela 7.	100,20 m ²
Parcela 8.	176,07 m ²
Parcela 9.	300,05 m ²
Parcela 10.	300,05 m ²
Parcela 11.	300,00 m ²
Parcela 12.	300,00 m ²
Parcela 13.	300,05 m ²
Parcela 14.	300,20 m ²
Parcela 15.	300,20 m ²
Parcela 16.	300,05 m ²
Parcela 17.	421,83 m ²
Parcela consolidada	928,50 m ²



Los parámetros de ocupación máxima asignada a cada parcela, se han obtenido de las ordenanzas reguladoras de cada tipología, que se presentan en los anexos del presente documento.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

El reparto sobre cada parcela de la edificabilidad permitida para todo el sector, se ha realizado en base a los criterios comerciales estimados por el promotor del presente documento y cumpliendo los parámetros recogidos en las ordenanzas reguladoras de cada tipología.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
G223 ARQUITECTOS S.L.

Galerías Paniagua, 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@iponet.es

7.4 Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes, están definidas en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones y rasantes.



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 03 AGO 2007 al Punto 10)

EL SECRETARIO GENERAL,

7.5 Comparativa de la Normativa Urbanística con el Estudio de Detalle.

	FICHA DE LA MODIFICACION DEL PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE DE UNIDAD	11.783	11.772 m2.
TIPOLOGÍA	Residencial y Terciario	Residencial y Terciario
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	23 VIVIENDAS	23 VIVIENDAS
MAXIMA EDIFICABILIDAD	2.945 m ²	2.942 m ²
Edificabilidad Residencial 80%	2.354 m ²	225 consolidados + 2129 m ²
Edificabilidad Terciario 20%	588 m ²	388 consolidados + 200 m ² .
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	2.778,63 m ²	2.780 m ²

OBSERVACIONES.

Como puede comprobarse, la edificación que está consolidada, tiene una superficie construida de 613 m², de los cuales 388 m², están destinados al restaurante y el resto a uso residencial. Este hecho se ha tenido en cuenta para la distribución de los usos sobre las parcelas restantes, en función a la edificabilidad por usos que establece la ficha de la modificación puntual del PGOU.

En este sentido, se plantea una única zona de uso terciario, con una edificabilidad de 200 m², para completar la edificabilidad máxima permitida para este uso.

De todo lo anteriormente expuesto se deduce, que el estudio de detalle cumplimenta las determinaciones establecidas para su desarrollo, sin que se vulneren los preceptos del art. 15 de la LOUA:

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

- . No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- . No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- . No se reduce el suelo dotacional público.
- . No se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos colindantes.

0202070222606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
GP23 ARQUITECTOS S.L.

Galerías Paniagua 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
 N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@iponet.es

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 AGO 2007 al Punto 10)

EL SECRETARIO GENERAL,

7.5 Accesibilidad.

El acceso a las parcelas resultantes, se realiza, bien a través del viario principal de la urbanización, o bien a través de viarios interiores privados, perpendiculares a dicho viario principal. Todas las parcelas tienen garantizado el acceso rodado y peatonal directo.

7.6 Tipología, Superficie, Asignación de Intensidades y Número de Viviendas.

PARCELA	SUPERFIC.	MAXIMA OCUP P.B.	MAX EDIFICAB. S/R	PLANTAS	TIPOLOGÍA	Nº MAX VIV.
1	652	75% = 489 m ²	699 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP- TIPO R3	7
2	153,22	115 m ²	90 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Adosado	1
3	100,20	75 m ²	90 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Adosado	1
4	100,20	75 m ²	90 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Adosado	1
5	183,70	137 m ²	90 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Adosado	1
6	183,70	137 m ²	90 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Adosado	1
7	100,20	75 m ²	90 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Adosado	1
8	176,07	132 m ²	90 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Adosado	1
9	300,05	150 m ²	100 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Adosado	1
10	300,05	150 m ²	100 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Adosado	1
11	300,00	150 m ²	100 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Pareada	1
12	300,00	150 m ²	100 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Pareada	1
13	300,05	150 m ²	100 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Pareada	1
14	300,20	150 m ²	100 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Pareada	1
15	300,20	150 m ²	100 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Pareada	1
16	300,05	150 m ²	100 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	RP-R2-Pareada	1
17	421,83	316,37 m ²	200 m ²	2 + 3ª=30% 2ª.	TE-T2-Edif. en Núcleos	0
PARCELA CONSOLIDADA	928,50	367,26 m ²	613 m ²	2	RP-TIPO R3	1
TOTAL			2.942 m ²	-----	-----	23

Aclaración a las tipologías.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Tipología RP-TIPO R3, sobre parcela N° 1. Se trata de un uso residencial permanente. Edificación en núcleos, con la variante de la tipología en **Pueblo Mediterraneo**. Se le asigna un número máximo de 7 viviendas, pudiéndose plantear, uso terciario compatible. Será el proyecto de ejecución de edificación, el que defina el reparto de la edificabilidad permitida.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS - AUTORES
GP23 ARQUITECTOS, S.L

Galerías Paniagua 23-24 • Urb. Sotogrande • 11310 - San Roque
N.I.F.: B-11775582 Telf.: 956 785 173 Fax: 956 796 583 E-mail: gp23@jponet.es

8.- ARQUITECTOS AUTORES DEL PROYECTO

En representación de la sociedad GP23 ARQUITECTOS, sociedad colegiada con el nº SC010, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz:

D. Roberto Mendoza Baisas, Arquitecto colegiado nº 141 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, con D.N.I. 31.864.617-A y con residencia profesional en C/ Tamarindo 6, en Algeciras.

D. José Manuel Rodríguez Silva, Arquitecto colegiado nº 402 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, con D.N.I. 32.042.444-V y con residencia profesional en C/ Los Navegantes, 1-1º B, en La Línea.

D. Oscar Ortega Calvo, Arquitecto colegiado nº 388 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, con D.N.I. 31.854.578-S y con residencia profesional en Avda. Virgen de la Palma, 14-4º B, en Algeciras.

Algeciras, Enero 2007

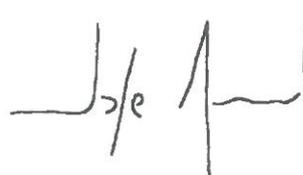
Los Arquitectos,



Fdo: Roberto Mendoza Baisas



Fdo: Oscar Ortega Calvo



Fdo: Jose M. Rodriguez Silva

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0202070222606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES
GP23 ARQUITECTOS, S.L.



Página 8

B.O.P. DE CADIZ NUM. 287

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Decreto de 12 de Diciembre de 1996 ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03 AGO 2007 al Punto 10)
EL SECRETARIO GENERAL,

- Ocupación media 50% parcela. 75% admisión.
-Separación de las agrupaciones según círculo regulador
-Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
-Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4
siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
-Edificabilidad media sobre parcela neta:
0,50 m2/m2 en parcelas
1,50 m2/m2 en adosadas.
-Dimensión mínima de los patios privados 5 m de lado.
-Superficie mínima de patios privados 25 m2.
-Inscribible en un círculo de 30 m. en parcela Y 50 en adosadas.
-Tolerancia planimétrica +/- 10% del diámetro.
-Longitud máxima de fachada recta 20 m. en parcelas; 40 m. en adosadas.
-Los sitos y arriostamentos que sobrelleven una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volúmenes, contando desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.
Agrupaciones: Se entiende de aplicación las mismas condiciones establecidas para Agrupaciones en el tipo R1
TIPO R3- Edificación en adosados Definida en 2.2-Artículo 3 y:
Previsión en un volumen en «Pueblo Medieval»
-Parcela media 100 m2.
-Altura media 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora.
-Tolerancia alométrica en 3 plantas del 50% de la segunda.
-Tolerancia alométrica en 4 plantas del 50% de la tercera.
-Tolerancia planimétrica +/- 10% del diámetro.
-Longitud máxima de fachada recta 30 m.
-Separación de las agrupaciones (según círculo regulador R=25 m).
-Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
-Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4
siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
-Ocupación media 75%.
Agrupación máxima en área:
Sub-área 10% del área
Densidad agrupación 50 viv/ha.
Superficie máxima sub-área 10 ha.
Separación entre sub-área 1.000 metros.
A todas las áreas de tipo turístico y en las sub-áreas en donde se permita la concentración volumétrica y dentro de las limitaciones generales del tipo de agrupación le podrá ser de aplicación la variante a este tipo R3. Los sitos y arriostamentos que sobrelleven una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volúmenes, contando desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.
TIPO R4- Edificación en manzana cerrada. Definida en 2.2-Artículo 3 y:
-Parcela media 500 m2.
-Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
-Tolerancia alométrica en 4 plantas del 50% de la tercera.
-Tolerancia planimétrica +/- 10% de las dimensiones.
-Longitud máxima de fachada recta 50 m.
-Separación de las agrupaciones:
-Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
-Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4
siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
-Ocupación media 90%.
-Profundidad máxima de la edificación 15 m.
Agrupación máxima en área:
Sub-área 10% del área
Densidad agrupación 50 viv/ha.
Superficie máxima sub-área 10 ha.
Separación entre sub-área 1.000 metros.
Regulación de las dimensiones del patio, según normas.
TIPO R5- Edificación en bloque aislado. Definida en 2.2-Artículo 3 y:
-Parcela media 1.000 m2.
-Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
-Tolerancia alométrica en 4 plantas del 50% de la tercera.
-Tolerancia planimétrica +/- 10% del diámetro definido en el Anexo
-Separación de las agrupaciones según círculo regulador.
-Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
-Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4
siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
-Profundidad de la edificación máxima 12 m.
-Ocupación media 60%.
-Longitud máxima de fachada recta 60 m.
Agrupación máxima en área:
Sub-área 10% del área
Densidad agrupación 50 viv/ha.
Superficie máxima sub-área 10 ha.
Separación entre sub-área 1.000 metros.
TIPO R6- Edificación en bloques. Definida en 2.2-Artículo 3 y con las mismas condiciones propias de la vivienda en SNU.
SECCIÓN 2 - USO TERCIARIO
2.2-Artículo 7. Uso terciario, definición, tipología edificatoria y usos dominantes.
El uso terciario es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al pormenor, gestión y seguros, entre otros. El uso terciario es susceptible, a efectos del presente Plan de ser

- asociado a:
a) Tipo edificatorio
TIPO T1 -edificación en polígono
TIPO T2 -edificación en adosados
TIPO T3 -edificación aislada
TIPO T4 -edificación temática
b) Usos dominantes:
1 -hotelero
2 -comercial
3 -oficinas
4 -sala de reuniones
5 -sala de exposiciones
6 -sala recreativa
7 -restaurantes
2.2 - Artículo 8. Usos terciario y tipología edificatoria, definición. El uso terciario es susceptible, a efectos de su permisionabilidad, de dividirse en los siguientes tipos edificatorios:
TIPO T1- Edificación en polígono. Edificio en parcela independiente y edificio compartido en unidades autónomas de actividades independientes, caracterizada por ser una agrupación de bloques entre medianeras y configuración única de la unidad.
TIPO T2- Edificación en adosados. Edificación compatible con otros usos, conformando el tejido urbano y localizada en punto o toda la edificación de la estructura edificatoria a la que se asocia y según determinación tipológica del área.
TIPO T3- Edificación aislada. Edificación en edificio único con tipología de edificación aislada no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso dominante. Tipología en que la unidad parcelaria es susceptible de ser desarrollada en edificación en bloque aislado o en manzana de acuerdo a las limitaciones establecidas en estas normas.
TIPO T4- Edificación temática. Edificación en edificio único en el que por ser susceptible de desarrollar usos que por su naturaleza no se define el tipo edificatorio no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, permitiendo simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso dominante.
2.2 - Artículo 9. Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso terciario. Con carácter general se regula para cada tipología edificatoria las siguientes determinaciones sin perjuicio de la Regulación tipo a que este sometida el área afectada.
TIPO T1- Edificación polígono. Definida en 2.2-Artículo 8 y:
-Parcela media 2.500 m2.
-Altura media 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora.
-Tolerancia alométrica en 3 plantas del 50% de la tercera.
-Tolerancia planimétrica +/- 10% de las dimensiones.
-Longitud máxima de fachada recta 50 m.
-División mínima de las unidades que la integran 200 m2 en planta
-Separación a lindero 5 m.
-Ocupación media 70%.
Los sitos y arriostamentos que sobrelleven una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volúmenes, contando desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.
TIPO T2- Edificación en adosados. Definida en 2.2-Artículo 8 y:
a) El edificio independiente:
-Parcela media 100 m2.
-Altura media 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora.
-Tolerancia alométrica en 3 plantas del 50% de la segunda.
-Tolerancia planimétrica +/- 10% del diámetro.
-Longitud máxima de fachada recta 30 m.
-Separación de las agrupaciones según círculo regulador R=25 m.
-Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
-Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4
siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
-Ocupación media 75%.
-Profundidad máxima de la edificación: 20 m.
-Agrupación máxima en área:
sub-área 10% del área
superficie máxima sub-área 10 ha
separación entre sub-área 1.000 metros.
Los sitos y arriostamentos que sobrelleven una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volúmenes, contando desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.
b) Agrupación en edificio no exclusivo. De acuerdo a la tolerancia de uso y situado en planta arriostados, planta baja y primera, permitiendo el uso hotelero y de oficinas en todas las plantas siempre y cuando la superficie de la actividad no supere los 300 m2, siendo preceptivo en estos casos la señalización expresa de los vecinos de la unidad edificatoria, siempre y cuando las partes comunes se veyan a ver afectadas por dicho uso.
TIPO T3- Edificación aislada. Definida en 2.2-Artículo 8 y:
-Parcela media 1.000 m2.
-Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
-Tolerancia alométrica en 4 plantas del 50% de la tercera.
-Tolerancia planimétrica +/- 10% del diámetro definido en el Anexo
-Longitud máxima de fachada recta 60 m.
-Separación de las agrupaciones
-Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
-Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0202070222606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

