

**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD 2
DE LA PARCELA 1 DEL SUBSECTOR 38SO, ANTIGUA ZONA 40-B DEL
PGOU DE SAN ROQUE**

AV DE ARENILLAS s/n

SAN ROQUE(CADÍZ)

Doc. Aprobación Definitiva
ABRIL 2019

Promotor: METROVACESA SA
Redactor: Ramón Queiro Quijada
Arquitecto Colegiado Coas 5830

1. OBJETO DEL ENCARGO Y AMBITO DE ACTUACIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de METROVACESA. SA. La cual es propietaria del 100% de los terrenos privados pertenecientes al ámbito del Estudio de Detalle de la unidad 2 de la parcela 1 del subsector 38-SO (antigua zona 40-b) del Plan general de ordenación urbana de Sotogrande | San Roque (Cádiz).

Los parámetros urbanísticos del área se han referido a la totalidad de su extensión, que según consta en la ficha urbanística es de 28.586 m² de superficie bruta.

Ámbito: Queda definido por el ámbito del Estudio de Detalle aprobado el 22 de Octubre de 2003 de superficie 23.581,84 m². Se mantienen los parámetros teóricos del PGOU en cuanto a techo máximo edificable.

2. AUTOR DEL ENCARGO Y ARQUITECTO REDACTOR

Expediente:	ESTUDIO DE DETALLE. Unidad 2 de la parcela 1Sub -sector 38SO (antigua zona 40-b) del PGOU. San Roque, Cádiz.
Promotor:	METROVACESA SA CIF A-87471264 Parque Vía Norte, C/ Quintanavides, 13 28050 Madrid
Arquitecto redactor:	Dr. Arquitecto D. Ramón Queiro Quijada nº 5.830 COA de Sevilla. www.queiro.net Plaza de Santa Cruz nº2, bajo. 41004 de Sevilla

3. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En correspondencia con él, la Ley de Andalucía en su correspondencia con el suelo, Texto Refundido de Junio de 1992, en su artículo 91, se redacta el presente Estudio de Detalle, cuyos objetivos son:

- 1) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- 2) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- 3) El estudio de las conexiones con la Infraestructuras exteriores.

4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Clasificación del Suelo	Urbano Consolidado
Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie Bruta Convenio	28.586 m ²
Superficie Teórica Estudio de Detalle	23.500 m ²
Índice Edificabilidad	0,67 m ² t/m ²
Edificabilidad m ²	15.745 m ² t

Superficie Estudio de Detalle	23.581,84 m²
Dotaciones y Espacios Libres Públicos	11.573,16 m²
Superficie destinada a Viario	464 m²

Dotaciones y Espacios Libres Públicos	11.573,16 m ²
SV1 (Zona Verde y de Servicio)	3.373,73 m ²
SV2 (Zona Verde y de Servicio)	1.150,43 m ²
SV3 (Zona Verde y Tentadero)	6.649,00 m ²

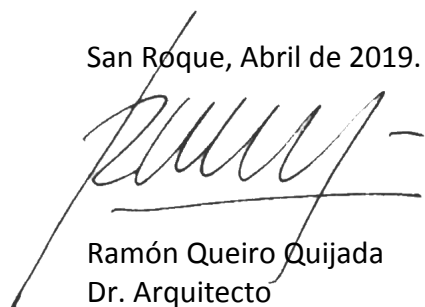
Superficie destinada a Viario	464 m ²
V2	278,02m ²
V1	186,82m ²

Usos y tipologías	Superficie	Edificabilidad
Superficie neta	16.468 m²	15.745 m²t
Nº máximo de viviendas	47 unidades	
Tipología	Vivienda Plurifamiliar (Ordenanza PGOU R5)	
Uso compatible	Residencial turístico y Deportivo	
Densidad	20 viv/Ha	
Altura	3 plantas o 9,50m. Se autoriza 4º planta sobre el 50% de la 3ª (altura max.:12,5m)	
Sistema de Actuación	Compensación	

El uso compatible deportivo podrá colmatar la edificabilidad del ámbito, siempre que sea mayoritario el uso residencial.

El uso residencial turístico en los términos establecidos en el Plan General, cuando la unidad edificatoria no configure alojamientos en régimen familiar, no tendrán la consideración de viviendas y a los efectos del cumplimiento de las determinaciones del sector no computarán como tales, pudiendo igualmente colmatar la edificabilidad del ámbito, siempre que sea mayoritario el uso residencial.

San Roque, Abril de 2019.



Ramón Queiro Quijada
Dr. Arquitecto

