

**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLAMENTARIOS

070404137404

COLEGIO  
OFICIAL arquitectos de Cádiz

734/04T

relacionados

755/04 T

756/05 T

757/05 T

ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 20 A DEL PGOU DE ROTA

**Promotor** : S.C.A. CUMBRERA

**Arquitectos** : D. Francisco del Olmo Fernández  
D. José Manuel Fuentes González

**Fecha** : Marzo-2.004

Documento que consta de siete folios. por una  
rola una y de cuatro planos. debidamente diligencia  
dos. W el Secretario del Ayuntamiento.



Rota siete de julio del 2004

Fdo. Juan Carlos Utrera Camargo

**ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 20 A DEL PGOU DE ROTA**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
<b>INICIALMENTE</b> por JUNTA G <sup>a</sup> LOCAL de 26 MAY 2004 EL SECRETARIO <i>Punto 6</i>	<b>PROVISIONALMENTE</b> por de EL SECRETARIO.	<b>DEFINITIVAMENTE</b> por PLENO ORDINATO 7 <sup>o</sup> de 20 OCT. 2004 EL SECRETARIO.



ILTMO. AYUNTAMIENTO  
ROTA

SECRETARIA

Fdo. Juan Carlos Utrera Camargo

**Promotor** : S.C.A. CUMBRERA

**Arquitectos** : D. Francisco del Olmo Fernández  
D. José Manuel Fuentes González

**Fecha** : Marzo-2.004

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 20 A

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la Sociedad Cooperativa Andaluza Cumbreira, con CIF F-11.595.329 y domicilio en la calle Rosario Nº 7 de Rota; actuando en la calidad de Presidente D. José Manuel Sánchez Guzmán con NIF 52.312.484- C y domicilio en la calle Cristóbal Colón Nº 9- 3º D, como propietario único del 100% de la Unidad de Ejecución 20 A del Documento de Revisión del PGOU de Rota, sita en la calle Calvario Nº 86- 88, y con la finalidad de cumplimentar lo normado en el documento de Revisión antes aludido, en lo referente al desarrollo y gestión urbanística de dicha unidad.

El ámbito del Estudio de Detalle comprende íntegramente la zona grafiada en los planos de calificación y usos del PGOU, quedando delimitado en el oeste por la calle Calvario, al norte por la U.E.- 05 (aún por desarrollar) y edificio de viviendas con entrada por la calle Zorrilla, al este por el Patio de Santa Cruz y viviendas con medianeras consolidadas en el límite de la unidad de ejecución, y al sur por la calle Calabaza de Oro (resultado del desarrollo de la unidad de ejecución UE-20 B) y viviendas con medianeras consolidadas en el límite del ámbito.

El principal objetivo del presente Estudio de Detalle es establecer y reajustar los parámetros urbanísticos establecidos en la ficha para el desarrollo de la Unidad de ejecución 20 A, perteneciente al Área de Reparto 13 del actual PGOU de Rota, debido a un error evidente en la superficie consignada en la ficha del PGOU para el ámbito de dicha unidad de ejecución. Es de aplicación el artículo 313 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU aprobado definitivamente el 19 de Diciembre de 1.995, el cual dice textualmente:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado.

INICIALMENTE por de 26 MAY 2004 EL SECRETARIO, Punto 6.	PROVISIONALMENTE por de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de 20 OCT. 2004 EL SECRETARIO.
---	---	---

### Artículo 313. Delimitación.

- 1.- Las unidades de actuación son las que aparecen delimitadas en los planos correspondientes de la documentación gráfica del plan.
- 2.- El desarrollo de la unidad de actuación a través del correspondiente instrumento de planeamiento podrá reajustar la delimitación marcada en el Plan General, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar mejor cumplimiento a los objetivos y directrices de ordenación

señaladas para cada unidad de actuación en el Plan General. En cualquier caso, el reajuste de la delimitación no podrá alterar los niveles de aprovechamiento edificatorio y de cesiones de suelo señalados para la unidad de actuación.

Se aporta plano de levantamiento topográfico (plano N° 2 de la documentación gráfica) de todo el ámbito de la unidad de actuación arrojando una superficie total de 2.155,40 m<sup>2</sup>, estando recogido en la ficha 1.132,00 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, los parámetros urbanísticos, objetivos y criterios de su desarrollo seguirán las siguientes premisas:

### 1. Objetivos y criterios.

- Ordenación de parcelas para uso residencial situadas en la calle Calvario, Nuestra Señora de los Remedios y Patio de Santa Cruz.
- Obtención de espacios libres de dominio y uso público, y permeabilidad del tejido urbano.
- La ordenación se realiza en coherencia con la UE-5 (por ejecutar) y la UE-20 B (ya ejecutada).

### 2. Parámetros urbanísticos.

- Superficie total: resultante del levantamiento topográfico aportado del ámbito definido en los planos de calificación y usos del PGOU, siendo esta **2.155,40 m<sup>2</sup>**.
- Edificabilidad: resultante de la ordenación fijada en los planos de calificación y usos del PGOU, con el límite 1.641 m<sup>2</sup>/1.132 m<sup>2</sup>s= 1,4496 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (parámetros obtenidos de la ficha original), por lo tanto **1,4496 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s x 2.155,40 m<sup>2</sup>s= 3.124,47 m<sup>2</sup>t.**
- Uso y tipología: Residencial Tradicional, compatible comercial.
- Número máximo de plantas: Tres (Baja+II)
- Suelo edificable: resultante de la ordenación fijada en los planos de calificación y usos del PGOU, siendo **1.391,44 m<sup>2</sup>s**
- Cesión de viario: resultante de los planos de ordenación fijada en los planos de calificación y usos del PGOU, siendo **155,60 m<sup>2</sup>s**
- Cesión de zona verde: resultante de la ordenación fijada en los planos de calificación y usos del PGOU, siendo **608,36 m<sup>2</sup>s**



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por JUNTA G <sup>o</sup> LOCAL de 26 MAY 2004 EL SECRETARIO	PROVISIONALMENTE por de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por PLENO ORD. PTO. de 2 <sup>o</sup> OCT. 2004 EL SECRETARIO.

Fdo. Juan Carlos Utrera Camargo

2

Artículo 243 del las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.- Dotación de aparcamientos.

1.- En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá como mínimo, una plaza de aparcamiento, situada en planta de sótano, o en edificio exento, o en espacio libre de edificación de uso privado, por cada cien (100) metros cuadrados edificados y, en todo caso, una por cada vivienda o cada apartamento.

2.- No obstante se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios de vivienda que alberguen menos de cinco (5) viviendas o apartamentos, o que estén situados en calles de seis (6) metros o menos de latitud, o en calles de carácter peatonal. Excepcionalmente, podrá eximirse del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos que el Ayuntamiento aprecie, con informe técnico, dificultades técnicas graves para solucionar esta dotación adecuadamente.

Debido a que el suelo edificable en el Estudio de Detalle lo conforman dos parcelas independientes con una sola fachada a viario público, siendo el resto medianeras consolidadas o espacios peatonales públicos, para poder dar cumplimiento al artículo 243 del PGOU de Rota respecto a la dotación de aparcamientos:

*"Se permitirá la conexión de los sótanos de las parcelas 1 y 2, ocupando bajo rasante la superficie necesaria en el espacio público de cesión para conseguir la comunicación de ambos sótanos".*

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por JUNTA G <sup>a</sup> LOCAL de 26 MAY 2004 EL SECRETARIO.	PROVISIONALMENTE por de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por PLENO ORD. PTO. 7 <sup>o</sup> de 20 OCT. 2004 EL SECRETARIO.



ULTIMO. AYUNTAMIENTO  
ROTA

SECRETARIA

Fdo. Juan Carlos Utrera Camargo

## PARCELAS ORIGINALES COMPRENDIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE Y CUOTAS DE PROPIEDAD

Existe una única parcela cuya superficie comprende todo el ámbito de la unidad de actuación, arrojando una superficie de 2.155,40 m<sup>2</sup>. La cuota de propiedad es del 100%.

Titularidad: Sociedad Cooperativa Andaluza Cumbre

De la comparación de esta superficie con la ficha de la Unidad se comprueba que ésta presenta mediciones erróneas. El criterio mantenido en este documento, de respetar fielmente las condiciones geométricas planteadas por la ordenación de la ficha y los planos de calificación y usos del PGOU, plantea divergencias de superficies tanto de cesión como de suelo neto, motivadas por la medición en el planeamiento general sobre soportes gráficos no exactos, o por error tipográfico.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Viario	155,60 m <sup>2</sup>
Zona Verde	<u>608,36 m<sup>2</sup></u>
Total Suelo Cesión	763,96 m <sup>2</sup>
Total Suelo Neto	<u>1.391,44 m<sup>2</sup></u>
	2.155,40 m <sup>2</sup>



Fdo. Juan Carlos Utrera Comarq

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por JUNTA G <sup>a</sup> LOCAL de 26 MAY 2004 EL SECRETARIO, <i>Rufo 8<sup>o</sup></i>	PROVISIONALMENTE por de EL SECRETARIO,	DEFINITIVAMENTE por PLENO ORD. 10.7 <sup>o</sup> de 20 OCT. 2004 EL SECRETARIO,

4

CUADRO COMPARATIVO FICHA UE-20 A Y ESTUDIO DE DETALLE

FICHA UE-20 A	ESTUDIO DE DETALLE UE-20 A	
792 m <sup>2</sup>	1.391,44 m <sup>2</sup>	SUELO NETO
250 m <sup>2</sup>	155,60 m <sup>2</sup>	VIARIO
90 m <sup>2</sup>	608,36 m <sup>2</sup>	ZONA VERDE
1.132 m <sup>2</sup>	2.155,40 m <sup>2</sup>	SUELO BRUTO
1.641 UA	3.124,47 UA	APROVECHAMIENTO OBJETIVO
1.484 UA (85%)	2.987,38 UA (90%)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
157 UA	137,09 UA	EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO
1,4496 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,4496 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD UNITARIA
1.641 m <sup>2</sup> t	3.124,47 m <sup>2</sup> t	EDIFICABILIDAD TOTAL

DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS

S.C.A. Cumbreira    100% x 90% x 2.155,40 m<sup>2</sup> x 1,54=    2.987,38 UA  
 Ayuntamiento    3.124,47 UA – 2.987,38 UA=    137,09 UA

Por parte del promotor de este documento se acuerda indemnizar al Ayuntamiento sus derechos en base a la distribución de aprovechamientos realizada.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:

INICIALMENTE	PROVISIONALMENTE	DEFINITIVAMENTE
por JUNTA G <sup>o</sup> LOCAL de 26 MAY 2004 EL SECRETARIO,	por de EL SECRETARIO,	por PLENO ORD. PTO. 7 de 20 OCT 2004 EL SECRETARIO,

Fdo. Juan Carlos Utrera Camargo

5

El resultado final se concreta en:

Parcela 1 Superficie neta: 389,36 m<sup>2</sup>

Parcela 2 Superficie neta: 1.002,08 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento (Parcela 1+ Parcela 2): 3.124,47 UA

Indemnización Ayuntamiento: 137,09 UA

Uso: Residencial compatible Comercial

Tipología: Tradicional 3 (B+II)



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por JUNTA G <sup>o</sup> LOCAL de 26 MAY 2004 EL SECRETARIO. <i>Xuente 67</i>	PROVISIONALMENTE por de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por PLENO ORD. ETO 7 de 20 OCT. 2004 EL SECRETARIO.

Fdo. Juan Carlos Utrera Camargo

En Rota, Marzo de 2.004

Los Arquitectos:

D. Francisco del Olmo Fernández

D. José Manuel Fuentes González

**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLAMENTARIOS

070404137406

COLEGIO  
OFICIAL de Arquitectos de Cádiz

El Propietario:

S.C.A. Cumbreira

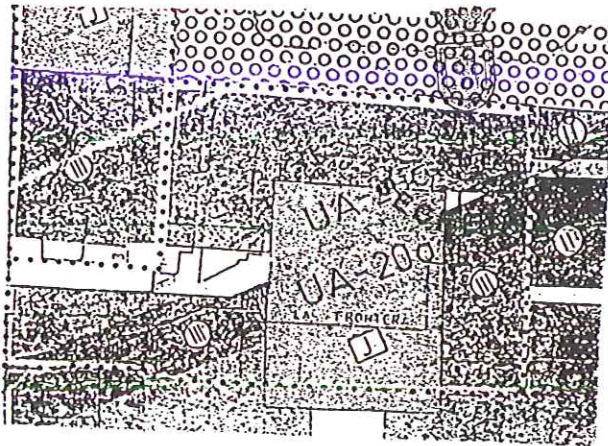
6



UNIDAD DE EJECUCION Y AREA DE REPARTO:

A.R.- 13 U.E.- 20A

SITUACION, DELIMITACION, Y ORDENACION:



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:

INICIALMENTE por JUNTA G <sup>o</sup> LOCAL de 26 MAY 2004 EL SECRETARIO <i>Punto 6<sup>o</sup></i>	PROVISIONALMENTE por de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE por de PLENO ORD. N <sup>o</sup> 7 20 OCT. 2004 EL SECRETARIO.
---	---	--

Juan Carlos Utrera Camargo



GESTION URBANISTICA:

DESARROLLO DEL PLAN:  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:  
SISTEMA DE ACTUACION:  
PROGRAMACION:

Proy. Urb., Proy. Comp., Cesiones:  
Privada.  
Compensación.  
Primer Cuatrienio.

PARAMETROS URBANISTICOS:

SUPERFICIE TOTAL:	1.132 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL:	1.641 m2
USO, TIPOLOGIA:	Residencial, Tradicional.
Nº MAXIMO DE PLANTAS:	3 (B+2)
SUELO EDIFICABLE:	
CESION DE VIARIO:	792 m2
CESION ZONA VERDE:	250 m2
CESION EQUIPAMIENTO:	90 m2
	0 m2

APROVECHAMIENTO URBANISTICO:

AREA REPARTO:	A.R.13: Extensión-Plurifamiliar
COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA:	1,00
APROVECHAMIENTO URBANISTICO LUCRATIVO DE LA U.E.:	1.641 UUA
APROVECHAMIENTO TIPO A.R.:	1,54
APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE APROPIACION:	1.484 UUA
EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO:	157 UUA
COEFICIENTE PONDERACION A.R.:	1,00

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Ordenar parcelas para uso residencial situadas en Calle Calvario, Nª Sra. de los Remedios y Patio de Santa Cruz.  
Obtención de espacio libre de dominio y uso público, y permeabilidad del tejido urbano.  
La ordenación se realizará en coherencia con las U.E.5 y 20b.

# PLANOS



SITUACIÓN

Arquitecto: D. FRANCISCO DEL OLMO FERNÁNDEZ  
D. JOSÉ MANUEL FUENTES GONZÁLEZ

Plano: **SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD**

1

**VISADO** A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS  
070404137404  
COLEGIO OFICIAL de Arquitectos de **cadiz**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:

INICIALEMENTE por el G. LOCAL de SECRETARÍA	PROVISIONALMENTE por el SECRETARIO	DEFINITIVAMENTE por el PLENO ORD. PTO. de SECRETARÍA
---	------------------------------------	--

28 MAY 2004

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

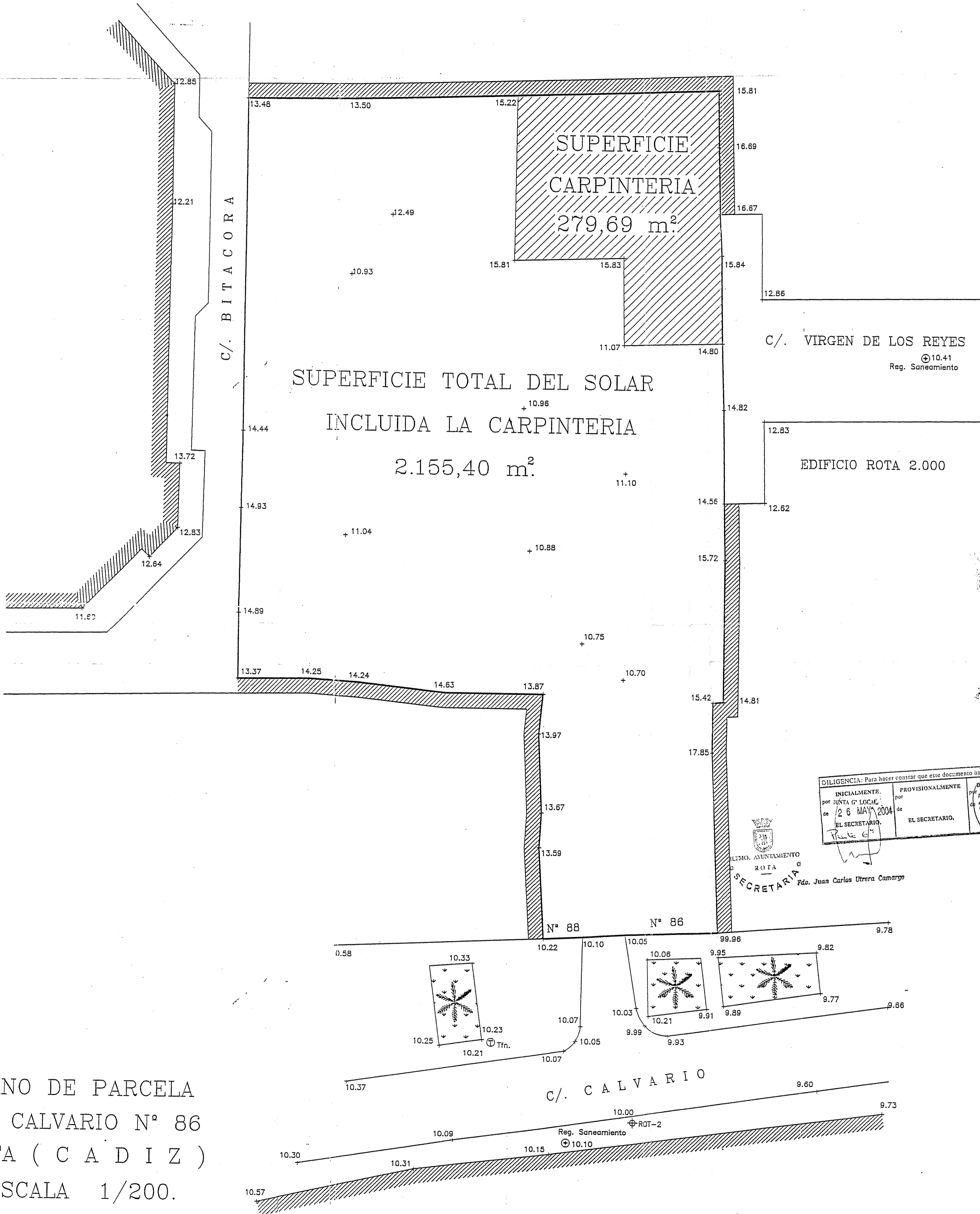
Fdo. Juan Carlos Herrera Camarero

PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA CUMBRERA

FECHA: MARZO/04

**ESTUDIO DE DETALLE**  
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.-20A  
SITUACION: CALLE CALVARIO N° 86-88, ROTA

Escala: 1/1000



PLANO DE PARCELA  
 C/. CALVARIO N° 86  
 ROTA ( C A D I Z )  
 ESCALA 1/200.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD  
 EXISTE UNA SOLA FINCA QUE RECOGE TODO EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (2155,40 M2)  
 CUYO PROPIETARIO ES LA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA CUMBRERA

Arquitecto: D. FRANCISCO DEL OLMO FERNÁNDEZ.  
 D. JOSÉ MANUEL FUENTES GONZÁLEZ.  
 Plano: TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2

VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS CUMBRERA  
 070404 137404  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:  
 INICIALMENTE, por JUNTA G. LOCAL, de 26 MAYO 2004, de EL SECRETARIO.  
 PROVISIONALMENTE, por EL SECRETARIO.  
 DEFINITIVAMENTE, por PLENO ORD. PTO. de 20 OCT. 2004, de EL SECRETARIO.

ALMO. AYUNTAMIENTO ROTA SECRETARÍA  
 Fdo. Juan Carlos Utrera Camargo

PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA CUMBRERA  
 FECHA: MARZO/04  
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.-20A  
 SITUACION: CALLE CALVARIO N° 86-88, ROTA

Escala: 1/200

ALINEACIONES FIJADAS POR UA-5

CALLE CALVARIO

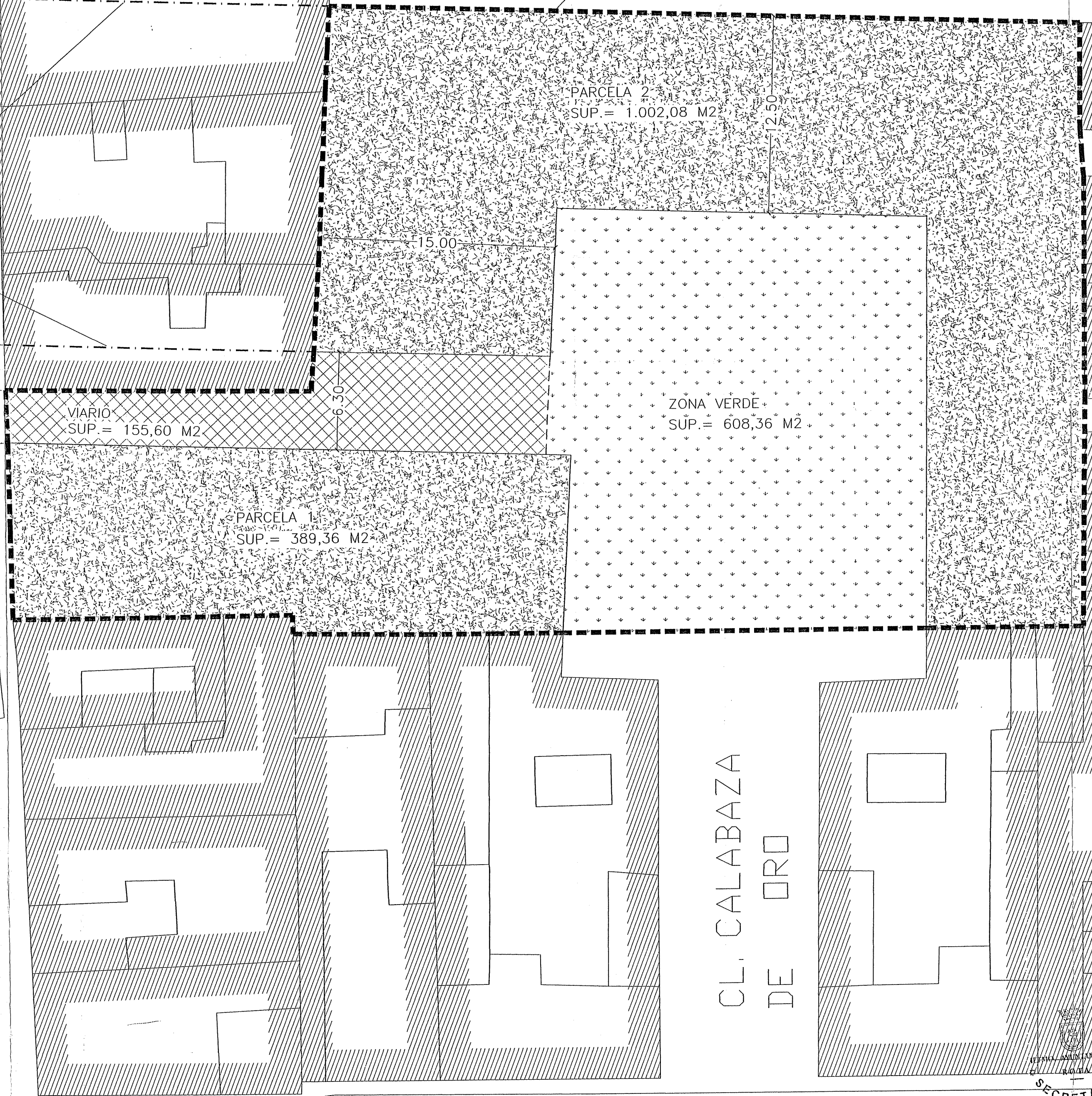
PATIO SANTA CRUZ

CL. CALABAZA DE ORO

CALLE GARCIA LORCA

CALLE NTRA. SRA. DE LOS REMEDIOS

ZONA VERDE	608,36 M2
VIARIO	155,60 M2
<hr/>	
SUPERFICIE DE CESIÓN	763,96 M2
<hr/>	
PARCELA 1	389,36 M2
PARCELA 2	1.002,08 M2
<hr/>	
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO NETO	1.391,44 M2
<hr/>	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	2.155,40 M2



SE PERMITIRÁ LA CONEXIÓN DE LOS SÓTANOS DE LAS PARCELAS 1 Y 2 OCUPANDO BAJO RASANTE LA SUPERFICIE NECESARIA EN EL ESPACIO PÚBLICO DE CESIÓN, PARA CONSEGUIR LA COMUNICACIÓN DE AMBOS SÓTANOS Y ASÍ DAR CUMPLIMIENTO AL ART. 243 DEL PGOU DE ROTA EN LO QUE RESPECTA A LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

CABILIDAD: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:		
INICIALMENTE por JUNTA de 26 MAY 2004 de EL SECRETARIO. Pantoja	PROVISIONALMENTE de 26 MAY 2004 de EL SECRETARIO.	DEFINITIVAMENTE de 20 OCT 2004 de EL SECRETARIO.

Arquitecto: D. FRANCISCO DEL OLMO FERNÁNDEZ  
D. JOSÉ MANUEL FUENTES GONZÁLEZ

Plano: **ORDENACION**

**3**

**VISADO** A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS  
070404137404  
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

ESTUDIO DE DETALLE  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.-20A  
SITUACIÓN: CALLE CALVARIO Nº 86-88, ROTA

PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA DE CUMBRERA  
FECHA: MARZO/04

Escala: 1/200

ALINEACIONES FIJADAS POR UA-5

CALLE CALVARIO

CALLE

PARCELA 1 389,36 M2  
 PARCELA 2 1.002,08 M2

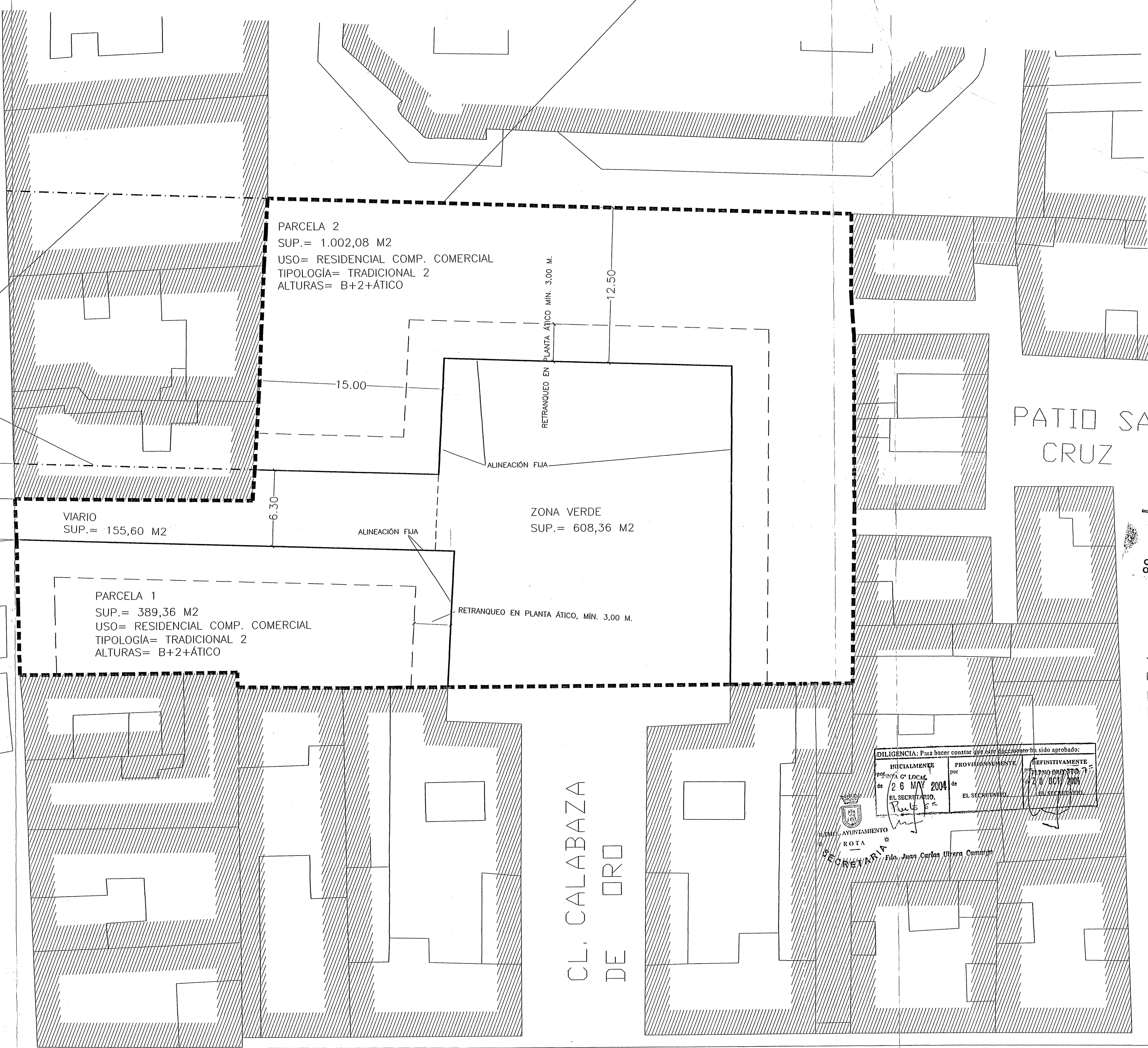
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO NETO 1.391,44 M2

APROVECHAMIENTO (PARCELA 1+ PARCELA 2)=  
 3.124,47 UA

EDIFICABILIDAD (PARCELA 1+ PARCELA 2)=  
 3.124,47 M2T

OCUPACIÓN MÁXIMA (PARCELA 1 + PARCELA 2) = 80%  
 OCUPACIÓN MÁXIMA ÁTICO (PARCELA 1+ PARCELA 2) = 10%

SE PERMITIRÁ LA CONEXIÓN DE LOS SÓTANOS DE LAS PARCELAS 1 Y 2  
 OCURANDO BAJO RASANTE LA SUPERFICIE NECESARIA EN EL ESPACIO PÚBLICO DE CESIÓN,  
 PARA CONSEGUIR LA COMUNICACIÓN DE AMBOS SÓTANOS Y ASÍ DAR CUMPLIMIENTO  
 AL ART. 243 DEL PGOU DE ROTA EN LO QUE RESPECTA A LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.



PARCELA 2  
 SUP.= 1.002,08 M2  
 USO= RESIDENCIAL COMP. COMERCIAL  
 TIPOLOGÍA= TRADICIONAL 2  
 ALTURAS= B+2+ÁTICO

VIARIO  
 SUP.= 155,60 M2

PARCELA 1  
 SUP.= 389,36 M2  
 USO= RESIDENCIAL COMP. COMERCIAL  
 TIPOLOGÍA= TRADICIONAL 2  
 ALTURAS= B+2+ÁTICO

ZONA VERDE  
 SUP.= 608,36 M2

PATIO SANTA CRUZ

**VISADO** A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS  
 070404137404  
 COLEGIO OFICIAL de Arquitectos de Cádiz

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado:  
 INICIALMENTE por el Sr. SECRETARIO de 26 MAY 2004 de EL SECRETARIO.  
 PROVISIONALMENTE por el Sr. SECRETARIO de 28 OCT 2004 de EL SECRETARIO.  
 DEFINITIVAMENTE por el Sr. SECRETARIO de 28 OCT 2004 de EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE ROTA  
 SECRETARÍA  
 Fdo. Juan Carlos Ultera Camarero

CL. CALABAZA DE ORO

CALLE GARCIA LORCA

CALLE NTRA. SRA. DE LOS REMEDIOS

ESTUDIO DE DETALLE  
 PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.-20A  
 SITUACIÓN: CALLE CALVARIO Nº 86-88, ROTA

PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA CÚMBRERA  
 FECHA: MARZO/04

Arquitecto: D.FRANCISCO DEL OLMO FERNÁNDEZ  
 D. JOSÉ MANUEL FUENTES GONZÁLEZ  
 Plano: ALINEACIONES, VOLÚMENES, RASANTES, TIPOLOGÍAS Y APROVECHAMIENTOS. 4

Escala: 1/200