

EDET 08/004

EDET 08/004  
A. Dej.



TEXTO REFUNDIDO. PROYECTO DE REPARCELACION Y MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SUBSECTOR 25-A EN URBANIZACIÓN SOTOGRANDE. SAN ROQUE, CADIZ

PROMOTORES:

TIMPA S.L.  
CIF: B-41288747

EL SOTO DE PANIAGUA S.A.  
CIF: A - 41.743.212

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

SOTOMARKET S.L.  
CIF: B-91297663

1610080454108

ARQUITECTO:

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**

ARGITECTOS - AUTORES  
FRANCISCO JAVIER LOPEZ DE LEMUS SARMIENTO

OCTUBRE DE 2008

REF. AV

DSL

**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 6/Marzo/2009 al Punto 4  
EL SECRETARIO GENERAL,  
*[Signature]*



## INDICE DE LA MEMORIA

1. ANTECEDENTES
  - 1.1. Encargo
  - 1.2. Objeto del documento
  
2. MEMORIA INFORMATIVA
  
3. PROYECTO DE REPARCELACION. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
  
4. MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

## INDICE DE PLANOS

1. SITUACION
2. PARCELACION. ESTADOS ACTUAL Y REFORMADO
3. ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRIA. ESTADOS ACTUAL Y REFORMADO

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1610080454108

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES:  
FRANCISCO JAVIER LOPEZ DE LEMUS SARMIENTO

REF. AY

D.S.L



## I. MEMORIA

### 1 ANTECEDENTES

#### 1.1 Encargo

Se redacta el presente documento de "Texto Refundido. Proyecto de Reparcelación y Modificación de Estudio de Detalle del Subsector 25-A de San Roque. Cádiz" por encargo de D. Juan Muñoz Támara, con DNI 27.295.311-S, en representación de las Sociedades Mercantiles, El Soto de Paniagua, S.A. con C.I.F.: 41.743.212-A, y Sotomarket S.L. con CIF B-91.297.663, y D. Fernando Muñoz Noguera, con DNI 27.665.578-J, en representación de la sociedad mercantil Timpa, S.L. con CIF B-41.288.747.

#### 1.2 Objeto del documento

El objeto del presente documento es la reparcelación y transferencia de edificabilidad entre las parcelas pertenecientes al Subsector 25-A.

Con tal fin se plantea este **TEXTO REFUNDIDO** que contiene los siguientes documentos:

- PROYECTO DE REPARCELACION: en el que se realiza la agregación de las parcelas 1 y 2.
- MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SUBSECTOR 25-A: sobre el Estudio de Detalle original, redactado por D. Javier Bruno Bendala Castillo con fecha de visado de 6 de agosto de 2002; se plantean variaciones sobre las alineaciones y rasantes, volumen edificatorio y redistribución de edificabilidad.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1610080454108

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES:  
FRANCISCO JAVIER LOPEZ DE LEMUS SARMIENTO

REF. AV

D. S.L.



Javier López de Lemus-arquitecto

## 2 MEMORIA INFORMATIVA

Los datos expuestos en el Estudio de Detalle original en cuanto a datos de la parcela, Normativa Urbanística aplicable y servicios existentes prevalecen sin cambio alguno a la fecha actual.

## 3 PROYECTO DE REPARCELACION – AGREGACION DE PARCELAS 1 Y 2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

Se pretenden agregar las Parcelas 1 y 2 siendo válido el presente documento como instrumento de parcelación del solar. Dicha reparcelación se describe en plano N° 2, denominado "PARCELACION. ESTADOS ACTUAL Y REFORMADO" incluido en la documentación gráfica que se acompaña. A continuación exponemos los datos de dichas parcelas:

- Parcela 1: Linda al Norte con vía de servicio de la Autovía N-340, al Sur limita con suelo urbano residencial, al Este limita con la Parcela 2 y al Oeste con la zona de rotonda de entrada a la urbanización Sotogrande desde la carretera antes mencionada. Cuenta con una superficie de 7.000 metros cuadrados.
- Parcela 2: Linda al Norte con vía de servicio de la Autovía N-340, al Sur limita con suelo urbano residencial, al Este limita con la Parcela 3 y al Oeste con la Parcela 1. Cuenta con una Superficie de 7.063,36 metros cuadrados.

La parcela resultante de la agregación de ambas la llamaremos **Parcela 1-2.**

Se describe en plano N° 2, denominado "PARCELACION. ESTADOS ACTUAL Y REFORMADO" incluido en la documentación gráfica que se acompaña. A continuación exponemos los datos de dicha parcela:

1610080454108

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:  
FRANCISCO JAVIER LOPEZ DE HARO SARMIENTO

ESP. AV

Parcela 1-2: Linda al Norte con vía de servicio de la Autovía N-340, al Sur limita con suelo urbano residencial, al Este limita con la Parcela 3 y al Oeste con la zona de rotonda de entrada a la urbanización Sotogrande desde la carretera antes mencionada. Cuenta con una superficie de 14.063,36 M2.



EXIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 MAR. 2009 al Punto 4

EL SECRETARIO DE EMPLAZADO

*[Handwritten signature]*

#### 4 MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

En este punto se describen las variaciones propuestas respecto al Estudio de Detalle original.

- ALINEACIONES Y RASANTES:

Las modificaciones en cuanto a alineaciones y rasantes, y volumetría se reflejan en el plano N° 3, denominado "ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRIA. ESTADOS ACTUAL Y REFORMADO" incluido en la documentación gráfica que se acompaña. Se han observado los parámetros del Estudio de Detalle original en el trazado de las alineaciones y rasantes de la parcela 1-2.

- REPARTO DE EDIFICABILIDAD:

Se realiza una transferencia de la edificabilidad remanente de la Parcela 3 hacia la Parcela 1-2. La edificabilidad máxima de la Parcela 3 es de 8.407,31 m<sup>2</sup> siendo la edificabilidad actualmente consumida de 7.135,75 m<sup>2</sup> por lo que la edificabilidad resultante es de 1.271,56 m<sup>2</sup>.

De ésta última se transfiere a la Parcela 1-2 la cantidad de 727,14 m<sup>2</sup>, quedando como edificabilidad remanente final de la Parcela 3 una cantidad de 544,42 m<sup>2</sup>.

Se detalla lo anterior en el plano N° 3, "ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRIA. ESTADOS ACTUAL Y REFORMADO" de los que se acompañan en la documentación gráfica.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

En el siguiente cuadro, se resumen las características iniciales y las finales de la Transferencia de edificabilidad propuesta.

1610080454108

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTOPES  
FRANCISCO JAVIER LÓPEZ DE LEMUS SARMIENTO

REF. A.V.

D.3.L.



Javier López de Lemus-arquitecto

**DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE ORIGINAL**

PARCELAS	1	2	3	TOTALES SS 25-A
SUPERFICIE BRUTA	7.000,00	7.063,36	6.613,36	20.676,72
SUPERFICIE PUBLICA	590,25	589,72	551,40	1.731,37
SUPERFICIE NETA	6.409,75	6.473,64	6.061,96	18.945,35
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3.000,00	8.542,27	9.134,45	<b>20.676,72</b>

**DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO**

PARCELAS	1 - 2	3	TOTALES SS 25-A
SUPERFICIE BRUTA	14.063,36	6.613,36	20.676,72
SUPERFICIE PUBLICA	1.179,97	551,40	1.731,37
SUPERFICIE NETA	12.883,39	6.061,96	18.945,35
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	12.269,41	8.407,31	<b>20.676,72</b>

AMPLIACION DE EDIFICABILIDAD PARCELA 3

ZONA 1	308,04
ZONA 2	419,10
TOTAL	<b>727,14</b>

Como se observa no existe variación de edificabilidad total entre el estado actual y el estado reformado del Estudio de Detalle del Subsector 25-A

Sevilla a 07 de Octubre de 2008



**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Arquitecto  
Javier López de Lemus Sarmiento  
Colegiado nº. 5.848

1610080454108

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de **cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES:  
FRANCISCO JAVIER LORET DE LEMUS SARMIENTO

REF: A.V.

054

Promotores.

Juan Muñoz Támara.  
Administrador

Fernando Muñoz Noguera  
Administrador

EL SOTO DE PANIAGUA S.A.  
CIF: A - 41.743.212  
SOTOMARKET S.L.  
CIF: B-91.297.663

TIMPA S.L.  
CIF: B-41.288.747