

**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN "ZONA B " SUBSECTOR 47
DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE SOTOGRANDE (SAN ROQUE)**

MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES.



Se redacta el presente Texto Refundido, a solicitud municipal, con el objetivo de unificar la documentación del Estudio de Detalle, de fecha 28 de Enero de 2000, de los terrenos que constituyen la unidad de actuación y forman parte del Subsector 47 (antiguo 54) de Sotogrande en el término municipal de San Roque y su modificación de Septiembre de ése año, ambos aprobados definitivamente y la posterior inclusión documental, en Enero de 2001, de un plano expresión de la distancia de separación de edificación a linderos, conforme a las peticiones de Valderrama Estates S.A., de modo que todo ello constituya éste único documento, que dimanando de ellos sustituye a los anteriormente mencionados.

Su ámbito coincide por tanto con el de los documentos aprobados.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque prescribe las figuras de Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización como instrumentos de planeamiento para el desarrollo del Subsector, exigencia que ha sido cumplida tras la aprobación definitiva de sendos Estudios de Detalle en sesiones plenarias celebradas el 22 de Junio de 1994 y 7 de Octubre de 1999 y finalmente, tras ligeras modificaciones, el que ahora se presenta como texto refundido.

2.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito de la unidad de actuación, con superficie de 149.297 m² es coincidente con la zona ya delimitada en el planeamiento aprobado constituyendo el objetivo del presente documento la reordenación de los volúmenes que le corresponden y la concreción de las condiciones de edificación de acuerdo con las especificaciones previstas en el planeamiento anterior ajustando, ligeramente, el viario previsto como complementario al señalado en el Plan, conforme se establece en el art. 65.1 c) del vigente Reglamento de Planeamiento, no produciéndose aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas, volúmenes edificables y demás determinaciones del Plan, así como tampoco alteración de los predios colindantes ni perjuicios a los mismos.

3.- LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

El plan General de Ordenación Urbana establece una superficie de 601.769 m² para todo el Subsector 47, configurada como:

3.1) Residencial 521.971 m²

Ordenanza R 1	259.497 m ²
R1.2.A	48.579 m ²
R1.2.B	213.895 m ²

Asignándoles un techo edificable total de 160.471 m² para un número máximo de 290 viviendas.

3.2) Zona verde Z.V. 61.329 m²

3.3) Zona de Servicios 4.433 m²

3.4) Viales 14.036 m²

En su desarrollo, se redactaron y tramitaron el Estudio de Detalle del Subsector 47, aprobado definitivamente el 22 de Junio de 1994, una modificación del frusmo y el correspondiente Proyecto de Urbanización, que definen las zonas de aplicación de las ordenanzas R.1, R.1.A, y R.1.B así como las alineaciones, ordenación de volúmenes y parcelación resultantes.

Estos documentos reorganizan las áreas edificables incorporando con calificación R.1 una banda que tenía la consideración de R.1.2.B en el P.G.O.U.; crea áreas de protección de las parcelas limítrofes con el campo de golf o con la carretera de Arenillas y establece como zonas de protección Z.P.E.3, con edificabilidad nula, las áreas calificadas como R.1.2.A en el Plan General, sobre la base de su configuración en vaguada inundable.

La zona calificada como R.1.2.B en el P.G.O.U. queda con tal consideración pero disminuida su superficie en la que pasó a tener calificación R.1. y, denominada como parcela 96 en el Estudio de Detalle aprobado, constituye, como resto del Subsector 47, el objeto del presente Estudio de Detalle.

Para ella se establecen las siguientes condiciones de edificación:

B) ZONA R.1.2.B

Superficie de parcela	149.297 m ²
Superficie edificable	64.190 m ²
Nº máximo de viviendas	185

Uso R.1.2.B: Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común tipo B.

Ocupación máxima 33 %

Nº máximo de viviendas: una cada 500 m² de solar, con un máximo de 185 viviendas. Posteriormente, éste número fue limitado a 183 viviendas por modificación del Estudio de Detalle aprobada en Octubre de 1999.

Indice de edificabilidad máximo 1.50 m²t/m²s.

Altura máxima: 2 plantas = 6.50 m.

Se autoriza una tercera planta que no sobrepase en ocupación el 30 % de la segunda planta con altura total que no sobrepase 9.50 m.

Nº de plantas 2

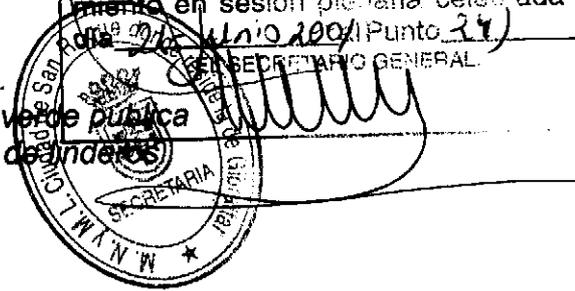
Separación a linderos:

6 m. A viario.

6 m. A zona verde pública

3 m. A resto de linderos

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DE
DILIGENCIA: Para haber sido que e
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta
miento en sesión plenaria celebrada e
fecha de Junio 2001 Punto 21
SECRETARIO GENERAL



4.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

La ordenanza de aplicación prevista es la de "agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo B, denominada R.1.2.B. en el Plan General, permitiéndose, según el epígrafe 4.2.1 de Calificación del Suelo, la aplicación alternativa de cualquiera de las ordenanzas del P.G.O.U. previamente enumeradas, y que son:

A) Uso Residencial

1.- Residencial extensivo.

1.1.- Viviendas unifamiliares aisladas en parcela independiente R1

a) Usos permitidos.

Se permite solamente la vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente, y el uso deportivo.

b) Condiciones de Volumen

- Parcela mínima 1000 m².
- Porcentaje de ocupación máxima 33 %
- Altura máxima: 2 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.
- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 metros.
- Índice de edificabilidad máximo: 0.40 m²/m²s.

1.2.- Solamente aplicable al subsector 39

1.3.- Agrupación de viviendas unifamiliares aisladas en parcela común (R.1.1.A)

- Igual que la zona R1, con la particularidad de que el solar puede constituir en todo o en parte, una zona común a varias viviendas unifamiliares aisladas.
- El número máximo de viviendas se establece a razón de una por cada 1.000 m² de solar.

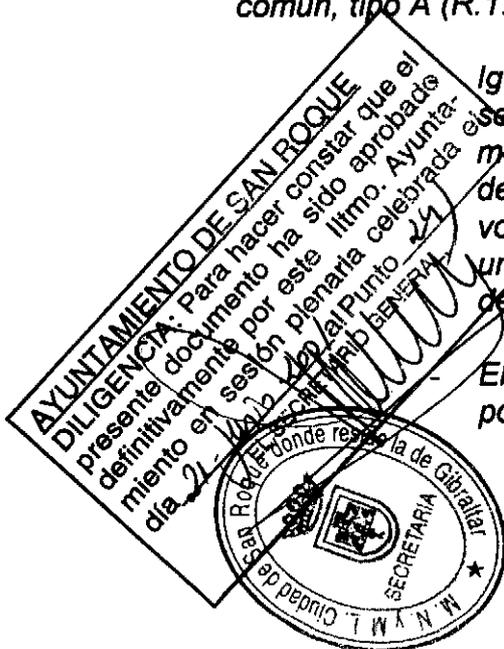
1.4.- Agrupación de viviendas unifamiliares pareadas en parcela común (R.1.1.B)

- Igual que R.1.1.A con la particularidad de que se permite que las viviendas se agrupen de dos en dos, formando parejas, adosándose por su medianería.

1.5.- Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo A (R.1.2.A.)

Igual que R.1.1.A, permitiéndose que las viviendas se agrupen en conjuntos, adosándose por sus medianerías, debiendo en tal caso cumplir cada uno de los conjuntos así formados las ordenanzas de volumen correspondientes a las viviendas unifamiliares adosadas, R2, que más adelante se detallan.

El número máximo permitido de viviendas es de una por cada 1000 m² de solar.



1.6.- Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo B (R.1.2.B.)

- Igual que R.1.2.A. salvo que el número máximo permitido de viviendas se establece a razón de una por cada 500 m² de solar y que el índice de edificabilidad es el indicado en la ficha de características de cada parcela, sin que se supere en ningún caso el valor de 1.50 m²/m²s.

5.- ORDENACIÓN EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

La superficie de 149.297 m² de la Unidad de Actuación se zonifica según los siguientes usos propuestos :

5.1) ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDAS.

5.1.1) ZONA DE ORDENANZA R1.1.B

R1.1.B

Superficie 101.806,00 m²s
 Techo edificable 20.000,00 m²t
 Nº máximo de viviendas 74 viv.

5.1.2) ZONAS ORDENANZA R1.2.B

R1.2.B

Superficie 35.000,00 m²s
 Techo edificable 44.190,00 m²t
 Nº máximo de viviendas 70 viv.

5.1.3) VIALES COMPLEMENTARIOS

Superficie 12.394,00 m²s

5.2) CUADRO RESUMEN

ZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE	TECHO EDIF.	Nº VIVIENDAS
R1.1.B	R1.1.B	101.538,00	20.000,00	74
R1.2.B	R1.2.B	35.268,00	44.190,00	70
VIALES	V-1	12.394,00	0	0
TOTAL		149.200,00	64.190	144

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 21 de junio del año 2014 al Punto 24.
 EL SECRETARIO GENERAL



7.- CUADRO COMPARATIVO

	ORDENANZA	SUPERFICIES	TECHO EDIF.	Nº VIVI.
P.G.O.U.	R1.2.B	149.200,00	64.190,00	183
E.DETALLE	R1.1.B	101.806,00	20.000,00	74
	R1.2.B	35.000,00	44.190,00	70
	VIALES	12.394,00		
		149.200,00	64.190,00	144

Se cumplen por tanto todas las prescripciones del planeamiento de orden superior

San Roque Abril de 2001

El Arquitecto

Juan Felipe Vilela Gallego



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 21 de Junio de 2001 al Punto 24
 EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]