

Corresponde a EDET 80/009

- 1 copia de la nota en la C.I.V.



ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO 9 DE LA MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA "B" "LA MARINA DE PUERTO SOTOGRADE", EN SAN ROQUE.

Documento para aprobación definitiva: 17-Enero-2001



PROPIETARIO: METROVACESA DE VIVIENDAS S.L.

ARQUITECTO: D. JOAQUIN MIER ENRIQUEZ

ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO 9 DE LA MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA "B" "LA MARINA DE PUERTO SOTOGRADE", EN SAN ROQUE.

Documento para aprobación definitiva: 17-Enero-2001

PROPIETARIO: METROVACESA DE VIVIENDAS S.L.

ARQUITECTO: D. JOAQUIN MIER ENRIQUEZ

MEMORIA



1.- ENCARGO:

Por encargo de METROVACESA DE VIVIENDAS S.L., con domicilio social en la Plaza Nueva nº 13 (oficina 5.11), de Sevilla, se redacta a continuación el Estudio de Detalle del Polígono 9, de la Modificación del Plan Especial de la Zona "B" "La Marina de Puerto Sotograde", en San Roque.

2.- ANTECEDENTES:

Con fecha nueve de junio de mil novecientos noventa y nueve se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento la Modificación del Plan Especial de la zona "B" "LA MARINA DE PUERTO SOTOGRADE", redactado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. José Cano Infantes por encargo de Sotograde S.A.

3.- OBJETO DEL DOCUMENTO:

El objeto del presente documento es la redefinición de las parcelas que conforman el ámbito del polígono 9, de acuerdo con el art. 3.3 del Plan Especial Modificado de la Zona "B" "La Marina del Puerto de Sotograde",

ajustándose el área de movimiento a los límites establecidos en el plano n° 3, que conlleva además de una nueva definición de las alineaciones.

No se modifica ninguno de los restantes parámetros urbanísticos de las mismas.

4.- JUSTIFICACIÓN:

El objetivo que se persigue con lo anterior, no es otro que el de la reimplantación del edificio dentro del conjunto de la actuación.

De esta forma se pretende desplazar la edificación hacia el vial principal de la Marina de Puerto de Sotogrande, y así poder liberar y ampliar la zona del cantil. Con esto se consigue la creación de un frente urbano, que discurre de forma continua a lo largo de este vial principal, dándole relevancia a este.

A la vez, en el lado opuesto, se logra ampliar y liberar la zona interior de la marina, de forma que la edificación no la presione en demasía.

Esto se consigue, marcando unas nuevas alineaciones y concentrando la edificación en la zona próxima al vial, y de esta forma obtener mayor superficie de jardín privado (no edificación) en las inmediaciones del cantil.

5.- ASPECTOS DEL E.D. QUE SE MODIFICAN:

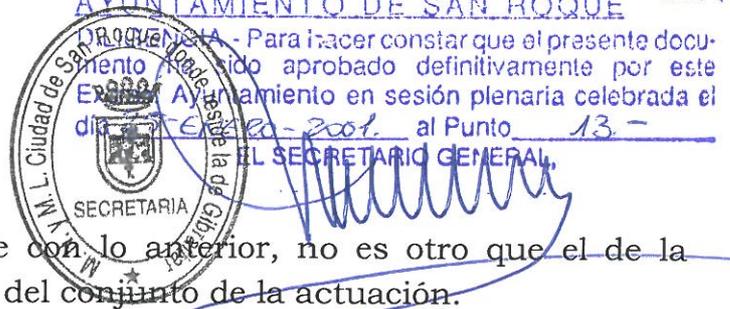
5.1.- AREA DE MOVIMIENTO

5.1.1.- ANTECEDENTES. (Art. 3.3 del P.E.M.)

En la modificación del Plan Especial de la zona "B", "La Marina de Puerto Sotogrande" se dice textualmente:

Los condicionantes urbanísticos de ocupación máxima de suelo, edificabilidad, altura máxima y número de plantas son los establecidos en el cuadro resumen (plano n° 7) y en las fichas de cada polígono (puntos 3.4.1. y 3.4.2.).

Dado el grado de definición de este documento, no resulta necesario la redacción de estudios de detalle, previos a los correspondientes proyectos de edificación, salvo, lógicamente, que la actuación edificatoria prevista en tal



parcela suponga modificación sustancial de lo contemplado en este Plan Especial, en cuyo caso, deberá redactarse, igualmente, el correspondiente estudio de detalle. Mantendremos, a este sólo efecto, como ámbito de dichos estudios de detalle la poligonación original del Plan Especial aprobado.

Hemos de señalar que las áreas de ocupación, señaladas en los planos de detalle de las parcelas edificables, corresponden a áreas de movimiento máximo de la edificación. Las actuaciones edificatorias especificarán, en el propio proyecto de edificación, la posición de la misma respecto a su área de movimiento. Con el objeto de adecuarse a la variación tipología que pudiera necesitarse en virtud de cambios en la amplitud de canales y atraques ó ajustes constructivos, solo se consideraran modificaciones sustanciales aquellas que supongan una variación mayor del 30% de su superficie. Siempre que dichas modificaciones no sean consideradas como sustanciales, dichas áreas de movimiento se podrán reajustar mediante el correspondiente Estudio de Detalle. En el caso de que se consideren modificaciones sustanciales se tramitará el correspondiente expediente de modificación puntual del Plan Especial.

Deberá, igualmente, redactarse un Estudio de Detalle para el caso en que las actuaciones edificatorias sobre parcelas de uso Residencial Turístico y Terciario compatibles, contemplen ambos usos. Dicho Estudio de Detalle no podrá incrementar la ocupación máxima fijada, ni el número de viviendas ni su edificabilidad, ni podrá reducir el número de plazas de aparcamiento necesarias de una por vivienda o por cada 100 m² de edificabilidad terciaria.

Para actuaciones edificatorias parciales sobre las áreas de movimiento fijadas, se establece una parcela mínima de 1.000 m² y sus parámetros urbanísticos se determinarán a través del estudio de detalle.

Para la normativa que no se defina o fije en este documento se estará a las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.

5.1.2.- PROPUESTA

Las nuevas áreas de movimiento de la edificación vienen definidas en el plano n° 3, encerrando las figuras una superficie de 2.012 m² para la parcela n° 2/P.9 y 1.818 m² para la n° 3/P.9, ambas superficies han aumentado respecto a la propuesta por el Plan Especial (1.693 m² para la n° 2/P.9 y 1.710 m² para la n°3/P.9) en un número inferior al 30%, cumplimentándose de esta forma lo expuesto en el punto anterior, y siendo además razón de este documento. En las parcelas n° 1/P.9 y 4/P.9 no se modifica el área de movimiento.



5.2.- ALINEACIONES.

Las nuevas alineaciones son una consecuencia directa del punto 5.1. Los límites del nuevo área de movimiento de la edificación, se convierten en alineaciones de la edificación en esas parcelas.

Para lograr los objetivos establecidos, se marca como alineación fija la que dan al vial principal, distinguiéndose entre alineación de semisótano y alineación de fachada y de esta forma obligar a concentrar la edificación en esa zona y así conseguir lo planteado.

6.- CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES:

Se detallan a continuación, en el cuadro adjunto, las características de las parcelas edificables iniciales de la modificación del Plan Especial aprobado.

	1/P.9	2/P.9	3/P.9	4/P.9
Area de movimiento m²	5.464	1.693	1.710	1.800
Superf. Edificable m²	8.055	3.457	3.487	3.700
Uso	RT-T	RT	RT	RT
Altura (nº plantas)	4	4	4	4
Nº máx. viviendas (Uds)	78	28	28	30
Aparc. Subt. (Uds)	81	28	28	30

A continuación, y en el cuadro adjunto, se detallan las características de las parcelas edificables que fueron consideradas en su momento en la **aprobación inicial** del presente Estudio de Detalle.

	1/P.9	2/P.9	3/P.9	4/P.9
Area de movimiento m²	5.464	1.967	1.864	1.800
Superf. Edificable m²	8.055	3.457	3.487	3.700
Uso	RT-T	RT	RT	RT
Altura (nº plantas)	4	4	4	4
Nº máx. viviendas (Uds)	78	28	28	30
Aparc. Subt. (Uds)	81	28	28	30

Por último y con objeto de considerarse en su **aprobación definitiva**, se indican las características de las parcelas determinadas de acuerdo con el presente Estudio de Detalle.

	1/P.9	2/P.9	3/P.9	4/P.9
Area de movimiento m²	5.464	2.012	1.818	1.800
Superf. Edificable m²	8.055	3.457	3.487	3.700
Uso	RT-T	RT	RT	RT
Altura (n° plantas)	4	4	4	4
N° máx. viviendas (Uds)	78	28	28	30
Aparc. Subt. (Uds)	81	28	28	30

7.- OBSERVACIONES:

Las modificaciones introducidas en el área de movimiento de las parcelas objeto del Estudio de Detalle suponen una variación menor del 30% de la superficie inicial respectiva, estando el límite en 2.200,9 m² para la n° 2/P.9 y 2.223 m² para la n° 3/P.9.

8.- DOCUMENTACION:

La documentación que compone el presente Estudio de Detalle es la siguiente:

- MEMORIA
- PLANOS DE:
 - PLANO DE SITUACIÓN RESPECTO AL PLAN ESPECIAL**
 - ORDENACIÓN DE VOLUMENES. USOS SEGÚN PLAN ESPECIAL**
 - ORDENACIÓN DE VOLUMENES. USOS**
 - ALINEACIONES Y RASANTES**
 - SUPERPOSICIÓN DE LOS DOS ESTADOS**

Con esta Memoria y Planos adjuntos se consideran suficientemente desarrollado el Estudio de Detalle propuesto.

Documento para aprobación definitiva: 17-Enero-2001



VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

 170101887100

 San Roque, Septiembre de 2.000

 EL ARQUITECTO.