



EDET 02/016

A.D.



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 MAYO 2004 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL,



**TEXTO REFUNDIDO DEL
ESTUDIO DE DETALLE ZONA R12B –ZONA B
DEL SUBSECTOR 47 DEL P.G.O.U. EN
LA URBANIZACIÓN SOTOGRANDE
SAN ROQUE**

PROMOTOR: VALDERRAMA ESTATES, S.A.

ARQUITECTO: JAVIER OLLERO MARIN

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 MAYO 2004 al Punto 7

EL SECRETARIO GENERAL,



MEMORIA

**TEXTO REFUNDIDO DEL
ESTUDIO DE DETALLE ZONA R12B – ZONA B DEL
SUBSECTOR 47 DEL P.G.O.U. EN
LA URBANIZACIÓN SOTOGRANDE
SAN ROQUE**

-ÍNDICE-

0. NOTA PREVIA.
1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO, ÁMBITO Y PROMOTOR DEL MISMO.
2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
3. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.
4. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS ANTES Y DESPUÉS DE LA APROBACIÓN DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.
5. DESARROLLO DE LA PROPUESTA.
6. CUADRO COMPARATIVO.

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 Mayo 2004 al Punto 1.
DEL SECRETARIO GENERAL,



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE ZONA R12B – ZONA B DEL SUBSECTOR 47 DEL P.G.O.U. EN LA URBANIZACIÓN SOTOGRANDE SAN ROQUE

0. NOTA PREVIA.

El presente texto refundido tiene por objeto dar cumplimiento al acuerdo de el Ayuntamiento Pleno en su sesión de cuatro de septiembre de dos mil tres relativo a la Aprobación Inicial del documento de Modificación del Estudio de Detalle de la zona R12B zona B del Subsector 47 del P.G.O.U.

En síntesis este texto refundido viene a:

- Rectificar el ámbito del Estudio de Detalle para incluir toda la zona B del subsector 47.
- Eliminar las observaciones relativas a trasvase de edificabilidad.
- Graficar el área de protección de 1476,51 m².

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO, ÁMBITO Y PROMOTOR DEL MISMO.

Es objeto de este documento la adaptación de las determinaciones urbanísticas vigentes, al ámbito concreto de la zona denominada R1.2.B por el Estudio de Detalle, de la zona B del Subsector 47 del P.P. Sotogrande.

El mencionado ámbito queda definido en el antes citado E.D. cuya aprobación definitiva tuvo lugar por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de San Roque en sesión ordinaria celebrada el 21 de Junio de 2.001. Dicho ámbito coincide con el área de puente del mismo y queda materializada por los siguientes terrenos:

Al Norte parcela nº 50 y 51 de Soto alto y fondo de saco de vía

Al Este parcelas nº 75, 76, 77, 78 y 79 de Soto alto y área R1.2B definida en E.D. ya mencionado.

Al Oeste y al Sur zona verde definida por el P.P. Sotogrande.

La superficie de los terrenos es de treinta y cinco mil ochocientos ochenta y tres metros cuadrados, según la escritura de segregación, cancelación de condición resolutoria, operación de hipoteca y venta, celebrada en San Roque el 2 de Marzo de 2.001 ante el Notario D. Rodrigo Fernández-Madrid Molina.

Como característica general del ámbito de este documento es reseñable la pendiente en el sentido Este-Oeste que hace que la zona sea un talud orientado a poniente.

Promueve este Estudio de Detalle VALDERRAMA ESTATES, S.A. Compañía Mercantil que aparece representada para este encargo por D. Felipe Ortiz Patiño en calidad de Consejero Delegado de la misma.



2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta desarrollada por este documento consiste en definir un vial con eje sensiblemente transversal a la línea de máxima pendiente, y discurriendo por la zona alta del talud, dejando no obstante una franja de respeto que una vez tratada con un talud ajardinado garantice la no afección a las parcelas 75 a 79 de Sotoalto.

Se generan así siete nuevas parcelas denominadas A a la G.

3. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El Art. 65 del Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/78 de 23 de Junio, establece que los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de establecer alineaciones y rasantes, y/o ordenar los volúmenes.

Pues bien este documento viene a ordenar la distribución de aquella parte del volumen que tiene asignado así como a definir de modo aproximado la rasante del vial de acceso para que con una información topográfica adecuada el pertinente proyecto de urbanización pueda concretarla con exactitud.

Es evidente que la ordenación de volúmenes se hace con carácter de extensión de la normativa vigente en el entorno, provocando que se produzca un defecto de la edificabilidad ordenada respecto de la autorizada como se puntualiza más adelante.

De esta forma, se consigue igualmente no ocasionar perjuicio a las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



4. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS ANTES Y DESPUÉS DE LA APROBACIÓN DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

Se parte para este análisis de las condiciones urbanísticas que como consecuencia del Estudio de Detalle de la Zona B son de aplicación a la zona R1.2.B



MARCO DISPOSITIVO	VIGENTE	PROPUESTA
EN BASE A	E.D. DE LA ZONA B.... AD. 21-JUN-2.001	PRESENTE E.D.
SUPERFICIE	35.000 M ² S	25.832,86 M ² S
EDIFICABILIDAD	44.190,00 M ² T	7.674,83 M ² T
DENSIDAD	70 VIVIENDAS → 20 viv/Ha	7 VIVIENDAS → 2 viv/Ha

5. DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

La definición del volumen del punto anterior se ha efectuado a partir de la división de aquellas áreas susceptibles de ser edificadas en parcelas de más de 2.000 m² y asignar a cada una de ellas 0,33 m²T/m²S con la intención de que el ámbito de este Estudio de Detalle sea una extensión de los Alcores de Valdeparaíso. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 MAYO 2004 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,

En consecuencia con esto se disponen referencias que se aplican a las colindantes, 6 metros a espacio público y 3 metros a medianera. Altura máxima 2 plantas con una altura máxima a cumbre de 9,50 metros y una ocupación de 33% todo ello como medio de definir el volumen que este Estudio de Detalle pretende ordenar.

La distribución del suelo de este ámbito es la siguiente:

Suelo edificable (*): 23.257,16 M².
 Vial: 2.516,76 M². Áreas sin Aprovechamiento.
 Área de protección: 1.476,51 M². Áreas sin Aprovechamiento.

(*) El suelo edificable lo componen las parcelas siguientes:

A.-	4.779,55 M ² S	1.577,25 M ² T
B.-	3.078,38 M ² S	1.015,86 M ² T
C.-	3.086,95 M ² S	1.018,69 M ² T
D.-	2.864,40 M ² S	945,25 M ² T
E.-	2.545,54 M ² S	840,02 M ² T
F.-	2.652,49 M ² S	875,32 M ² T
G.-	<u>4.249,85 M²S</u>	<u>1.402,44 M²T</u>
	23.257,16 M ² S	7.674,83 M ² T

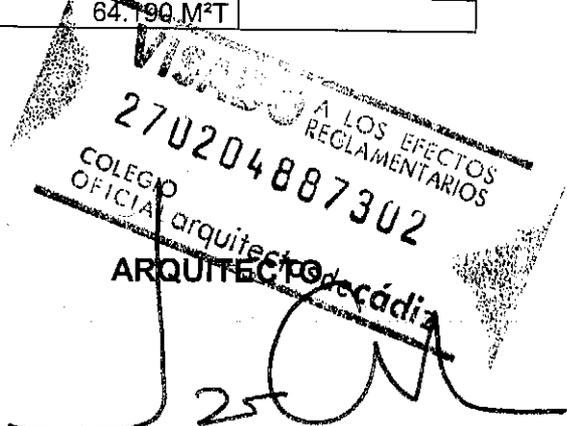
6. CUADRO COMPARATIVO.

Como es preceptivo para los Estudio de Detalle se procede a continuación a la comprobación de que como consecuencia de este Estudio de Detalle no se produce aumento de volumen ni disminución de las cesiones previstas en el Plan General.

	ZONA DE ORDENANZ.	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	Nº DE VIV.
PLAN GENERAL	R1.2.B	149.200 M ² /S	64.190 M ² T	183
E.D. A D. 21-JUN-2.001	R.1.1.B VIALES	101.806 M ² S 12.394 M ² S	20.000 M ² T	74
E.D. DE LA ZONA R1.2.B.	R1.2.B.	25.832,86 M ² S	7.674,83 M ² T (*36.515,17 M ² T	7 (*63
TOTAL		149.200 M ² S	64.190 M ² T	

San Roque a Febrero de dos mil cuatro.

EL PROMOTOR



 A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS
 COLEGIO OFICIAL de Arquitectos de España
 ARQUITECTO de España
 Javier Ollero Marín

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 7 de MAYO 2004 al Punto 7
 SECRETARIO GENERAL.

