

VISADO
 DEMARCACION DE
 CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
 09.12.03 014531



[Handwritten signature]
 SECRETARIO GENERAL
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido leído y aprobado en sesión plenaria por este Ilustre Ayuntamiento al Punto 5º.
 AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

SEPTIEMBRE 2.003

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
 José Cano Infantes
 COL. 7.605

SOTOGRADE S. A.

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS
 1/P.2, 2/P.2, 3/P.2, 4/P.2, 5/P.2, 6/P.2, 7/P.2 y 8/P.2
 DE LA "MARINA DE PUERTO SOTOGRADE"

REGISTRO DE ENTRADA
 N.º 5.272
 Fecha 17 DIC. 2003
 AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DPTO. DE URBANISMO

ARCHIVAR
 DPTO. URBANISMO
 PATRIMONIO Y OBRAS

EDET 03/011

Anexo 2)
Doc. A. definitiva

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 1/P.2, 2/P.2, 3/P.2, 4/P.2, 5/P.2, 6/P.2, 7/P.2 y 8/P.2 DE LA "MARINA DE PUERTO SOTOGRANDE"

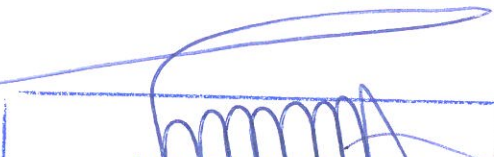

INDICE

I. MEMORIA

- 1.- Exposición de motivos.
- 2.- Normativa Urbanística.
- 3.- Ordenación propuesta.
- 4.- Conclusión.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
 miento en sesión plenaria celebrada el día 30/12/2003 al Punto 5) *EL SECRETARIO GENERAL,*

ANEXO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

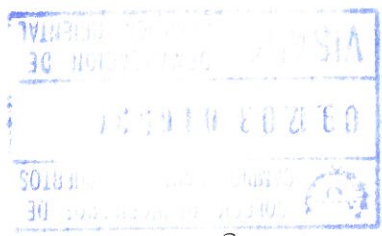
II. PLANOS

Información:

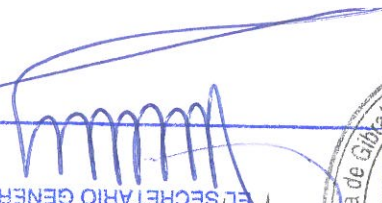
- I-1. Situación en Sotogrande, T.M. de San Roque (Cádiz).
- I-2. Parcelación y zonificación en el Estudio de Detalle de las parcelas 1/P.2, 2/P.2, 3/P.2, 4/P.2, 5/P.2, 6/P.2, 7/P.2 y 8/P.2 de la "Marina de Puerto Sotogrande"
- I-3. Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes en el Estudio de Detalle de las parcelas 1/P.2, 2/P.2, 3/P.2, 4/P.2, 5/P.2, 6/P.2, 7/P.2 y 8/P.2 de la "Marina de Puerto Sotogrande"

Proyecto:

- P-1. Parcelación y zonificación.
- P-2. Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes. Plano de detalle de las parcelas.
- P-3. Ordenación pormenorizada de la parcela 5-6/P.2.
- P-4. Superposición de parcelas propuestas y en el planeamiento vigente.



MEMORIA

AVUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el 20/12/2003 al punto 5) EL SECRETARIO GENERAL,




1.- Exposición de motivos.

Es objeto del presente estudio urbanístico la definición de volúmenes, alineaciones y rasantes de las parcelas 1/P.2, 2/P.2, 3/P.2, 4/P.2, 5/P.2, 6/P.2, 7/P.2 y 8/P.2 de la ordenación contemplada en la Modificación del Plan Especial de la Zona B, "La Marina de Puerto de Sotogrande", ajustándose el mismo a lo regulado, para los Estudios de Detalle, en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992, de 26 de Julio).

Se ha tramitado recientemente el "Estudio de Detalle de las parcelas 1/P.2, 2/P.2, 3/P.2, 4/P.2, 5/P.2, 6/P.2, 7/P.2 y 8/P.2" cuya necesidad deviene de una mayor adecuación de las tipologías edificatorias previstas en las mencionadas parcelas, definidas por su área de movimiento respectiva, modificándose las características que se fijaban para dichas áreas de movimiento en la Modificación del Plan Especial de la Zona B, "La Marina de Puerto Sotogrande".

Con el objeto, ahora, de permitir una mejor adecuación al nuevo acceso previsto para el complejo Puerto-Marina, desde la rotonda de la variante de Torreguadiaro en el CN-340, se ha previsto la ordenación que contempla la presente "Modificación del Estudio de Detalle de las parcelas 1/P.2, 2/P.2, 3/P.2, 4/P.2, 5/P.2, 6/P.2, 7/P.2 y 8/P.2", donde, además, consideramos una tipología de atraques de mayor esloro que la contemplada en el Plan Especial como se justifica posteriormente.

Igualmente, se contempla para la parcela 5-6/P.2, el ámbito del suelo terciario previsto. Este se desarrolla en la zona de la misma paralela a la ribera de los nuevos atraques, constituyendo una atractiva galería comercial, a nivel de los muelles y paseo peatonal que lo circunda.

Así mismo, la configuración de la parcela 5-6/P.2 nos va a permitir la realización de un parking subterráneo de grandes dimensiones, que no solo va a cubrir las necesidades propias de las actuaciones edificatorias y reformas contempladas en la parcela, sino que además, nos permitirá desarrollar una oferta de aparcamientos para visitantes.

EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30/12/2003 al Punto 5) EL SECRETARIO GENERAL.



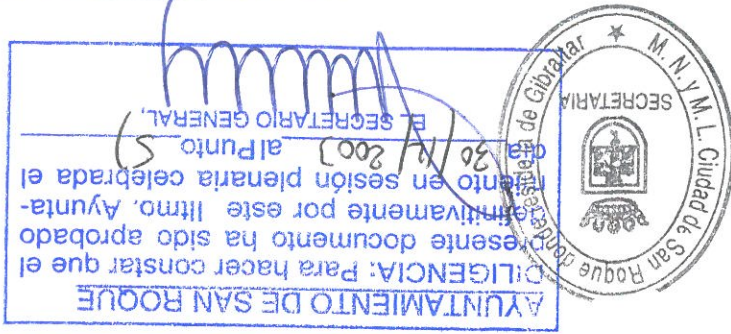
2.- Normativa Urbanística.

La Modificación del Plan Especial de la Zona B, "La Marina de Puerto Sotogrande", aprobada definitivamente con fecha 9 de Junio de 1.999, recoge en su apartado 3.3 Condiciones de edificación, la posibilidad de reajustar, vía Estudio de Detalle, las parcelas edificables, siempre y cuando su variación no sea mayor del 30 % de su superficie.

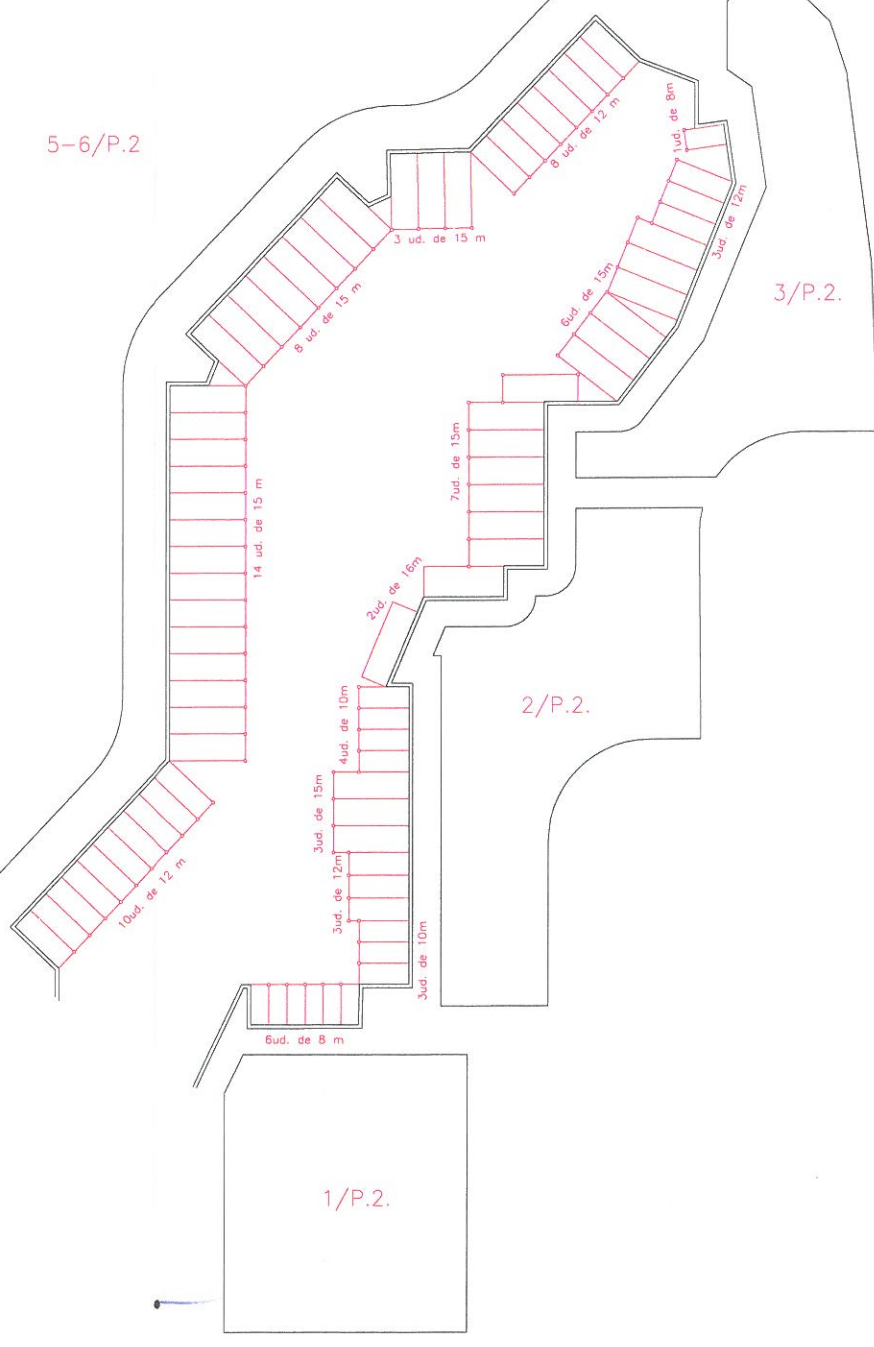
Transcribimos textualmente:

"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 especificadas, 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 tipológica que pudiera necesitarse en virtud de cambios en la amplitud de canales y atraques o ajustes constructivos, sólo se considerarán modificaciones sustanciales aquellas que supongan una variación mayor del 30 % de la 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 sustanciales se tramitará el correspondiente expediente de modificación puntual del Plan Especial."

En este caso el motivo principal del reajuste que pretendemos, aparte de los mencionados anteriormente, es la variación en la tipología de los atraques de la dársena que los circunda, tal como detallamos en los planos de la página adjunta.



SOLUCIÓN PROPUESTA



ATRAQUES

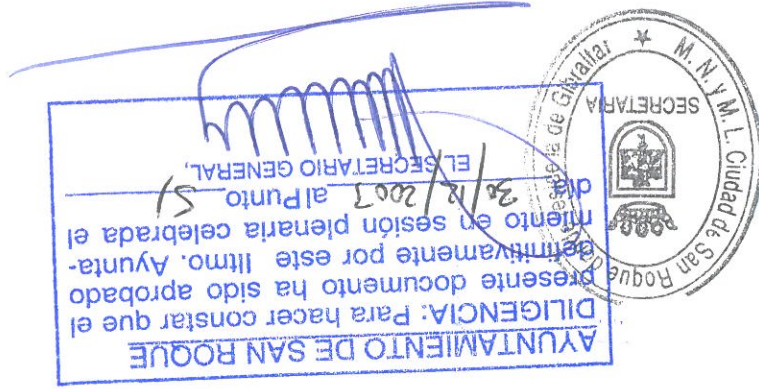
ESLORA	UNIDADES
8 m.	7
10 m.	7
12 m.	24
15 m.	41
16 m.	2

3.- Ordenación propuesta.

Un mayor conocimiento de la tipología edificatoria con la que se pretende actuar en las parcelas objeto del presente estudio y un redimensionamiento de los canales y atraveses de la Marina, nos lleva a la necesidad de reordenar sus volúmenes y áreas de movimiento, modificándose ligeramente las características que fijaba el Estudio de Detalle tramitado.

Las características de la ordenación propuesta respecto a la contemplada en la Estudio de Detalle anteriormente tramitado, se detallan pormenorizadamente en el cuadro que se adjunta, y gráficamente se recogen en los planos P.1 y P.2 del presente estudio.

Se hace notar que ninguna modificación del área de movimiento supera el 30% de su superficie.



MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 1/P.2, 2/P.2, 3/P.2, 4/P.2, 5/P.2, 6/P.2, 7/P.2 Y 8/P.2 DE LA "MARINA DE PUERTO SOTOGRAÑE"

PARCELA	USO	N° DE PLANTAS	ÁREAS DE MOVIMIENTO					EDIFICABILIDAD					N° MÁXIMO VIVIENDAS					APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS				
			Propuesta (m ²)	Planeamiento (m ²)	Diferencia Parcial (m ²)	Diferencia Relativa (m ²)	Edificabilidad Propuesta (m ²)	Edificabilidad Planeamiento (m ²)	Diferencia Parcial (m ²)	Viviendas Propuestas (uds)	Viviendas Planeamiento (uds)	Diferencia Parcial (uds)	Aparcamientos Propuestos (uds)	Aparcamientos Planeamiento (uds)	Diferencia Parcial (uds)							
1/P.2	R.T.	4	2.638 m ²	2.638 m ²	0 m ²	0,00%	5.450 m ²	5.450 m ²	0 m ²	34 uds	34 uds	0 uds	36 uds	36 uds	0 uds							
2/P.2	R.T.-T	4	3.012 m ²	3.012 m ²	0 m ²	0,00%	5.874 m ²	5.874 m ²	0 m ²	33 uds	33 uds	0 uds	39 uds	39 uds	0 uds							
3/P.2	R.T.-T	4	2.663 m ²	2.663 m ²	0 m ²	0,00%	5.750 m ²	5.750 m ²	0 m ²	29 uds	29 uds	0 uds	36 uds	36 uds	0 uds							
4/P.2	R.T.-T	5	1.122 m ²	1.600 m ²	-478 m ²	-29,88%	2.099 m ²	4.800 m ²	-2.701 m ²	20 uds	50 uds	-30 uds	30 uds	50 uds	-20 uds							
5-6/P.2	R.T.-T	5	5/P.2	16.398 m ²	16.398 m ²	0 m ²	0,03%	33.177 m ²	13.976 m ²	2.701 m ²	285 uds	120 uds	0 uds	369 uds	149 uds							
			6/P.2	3.311 m ²	3.311 m ²	0 m ²	0,00%	240 m ²	16.500 m ²	0 m ²	0 uds	165 uds	0 uds	200 uds	20 uds							
7/P.2	T.	1	240 m ²	240 m ²	0 m ²	0,00%	240 m ²	221 m ²	0 m ²	0 uds	0 uds	0 uds	0 uds	0 uds	0 uds							
8/P.2	T.	2	240 m ²	240 m ²	0 m ²	0,00%	240 m ²	240 m ²	0 m ²	0 uds	0 uds	0 uds	0 uds	0 uds	0 uds							
TOTAL			32.893 m ²	32.893 m ²	0 m ²	1,26%	52.811 m ²	52.811 m ²	0 m ²	401 uds	431 uds	-30 uds	510 uds	510 uds	0 uds							

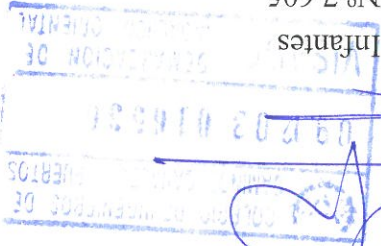
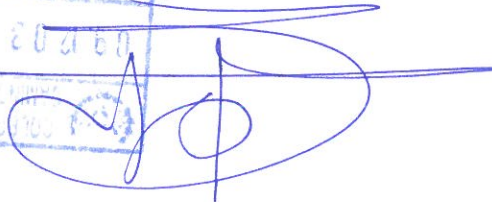
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y firmado por este Ilmo. Ayudante de Cámara en sesión plenaria celebrada el día 30/12/2003 al Punto 5º.
 EL SECRETARIO GENERAL,

4.- Conclusión.

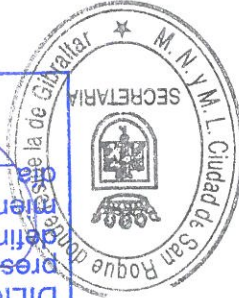
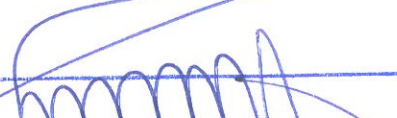
La anterior propuesta de Ordenación de volúmenes, parcelación, alineaciones y rasantes, cumple, como se ha puesto de manifiesto, con la Normativa Urbanística vigente, razón por la cual la presente Modificación del Estudio de Detalle de las parcelas 1/P.2, 2/P.2, 3/P.2, 4/P.2, 5/P.2, 6/P.2, 7/P.2 y 8/P.2 de la "Marina de Puerto Sotogrande", constituido por la presente Memoria y los Planos anejos correspondientes, se presenta ante el Ilustre Ayuntamiento de San Roque para que, previa la tramitación pertinente, le otorgue la aprobación administrativa.

Sotogrande-San Roque, Septiembre de 2.003
El Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

Fdo.: José Cano Infantes
Colgado Nº 7.605



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 30/12/2003 al Punto 5º
EL SECRETARIO GENERAL,





ANEJO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el día 30/12/2007 al Punto 5) del orden del día.

EL SECRETARIO GENERAL,



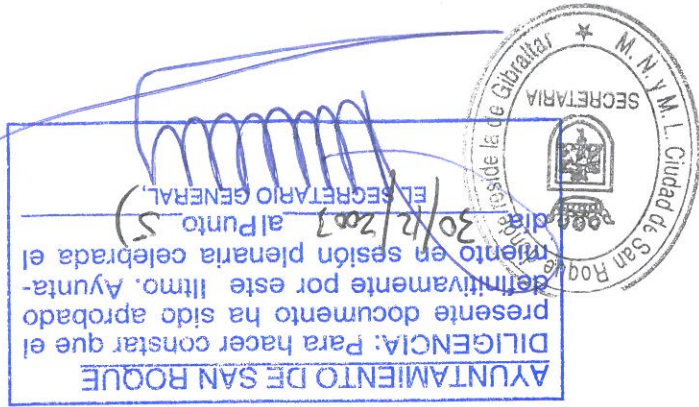
III- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

3.1. Edificación Residencial Turística.

Se califican como Edificación Residencial Turística aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares, caracterizado por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas definido por pasajes, "calles" peatonales interiores, torreonas, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc.. Suma de pequeños diferentes detalles que hacen del todo un conjunto armonioso.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que pueden acoger, esta tipología ha tenido y tiene un amplio desarrollo en las zonas turísticas adoptando formas diversas según las características geográficas o topográficas en que se asientan.

Los parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas quedan establecidos en los cuadros de resumen.

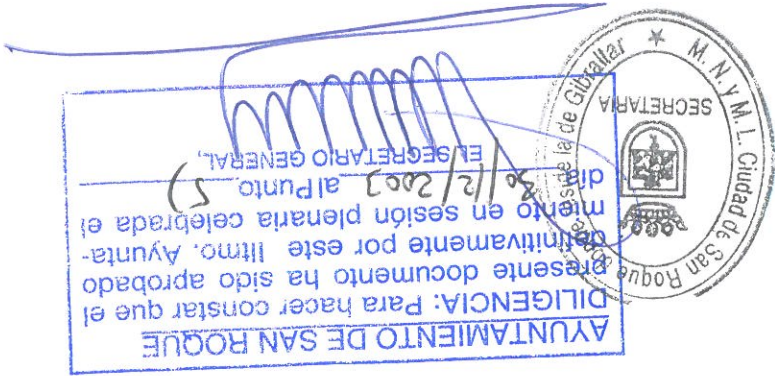


3.2. Edificación terciaria.

Se define como zona de uso terciario, aquella que ha sido zonificada para sustentar edificaciones exentas, alineadas o no, destinadas a albergar edificios de usos terciarios a los siguientes usos:

- Comercial.
- Oficinas.
- Artesanal.
- Asistencial.
- Administrativo.
- Cultural.
- Recreo.
- Ocio.
- Hotelero.
- Espectáculos.
- Sala de Reunión.
- Esparcimiento.
- Deportivo.
- Temático.

Los parámetros urbanísticos serán los establecidos en los cuadros resumen. En las parcelas P-13 y P-14 se contempla el uso de zona de servicios portuarios, de acuerdo a las necesidades requeridas para atender las superficies de explanadas y hangares para invernaje de embarcaciones.



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.

3.3.1. Determinación de la altura y número de plantas de la edificación.

El número de plantas máximo, fijado para parcela edificatoria en el cuadro correspondiente, se determinará a partir de la cota de rasante del viario principal que figura en los planos. En el caso de las islas, se determinará a partir de la cota de rasante del viario secundario de las mismas. Empleamos el concepto de altura estándar homogénea o reguladora medida desde el afloramiento de la edificación hasta la cara inferior del último forjado.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m, no computa como volumen, contando desde el terreno hasta la cara inferior del forjado.

La altura por planta está limitada a 3 m, en uso residencial y a 4 m, en terciario.

No obstante lo anterior y con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, de la medición del nº de plantas se excluyen:

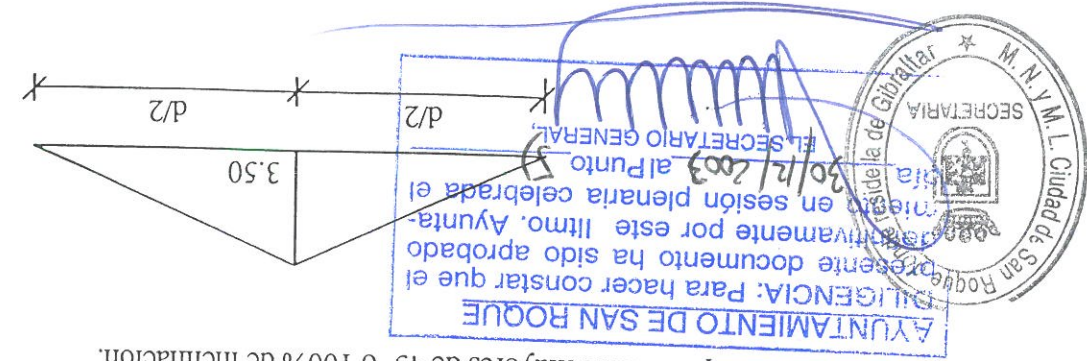
1. Los pretilles o resaltes en general.

2. Los casetones de escaleras, cualquier otra construcción destinada a disipaciones de energía o

AXUNTAMIENTO DE SAN BOQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
cuentos de maquinarias de ascensores
de forma
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 30/12/2003 al punto 5)

EL SECRETARIO GENERAL,

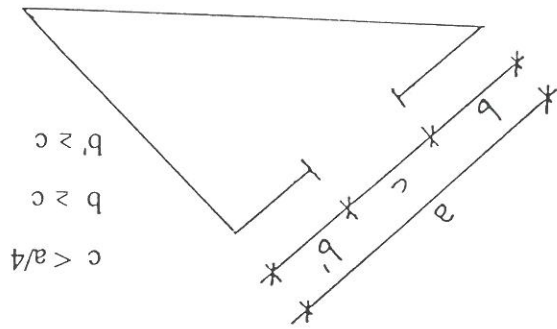




- a) No se alterará el volumen ni la forma exterior del edificio.
 - b) La pendiente máxima viene definida por la línea inclinada que una el borde de cornisa (coincidente con el forjado de techo de la planta inferior) y el punto que, situado en el centro de la planta a la altura marcada como máxima de 3,50 m; no permitiéndose planos con pendientes mayores de 45° o 100% de inclinación.
- La cámara existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero o buhardilla, en cualquier caso y en todas las zonas edificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
3. Las plantas de ático, siempre se incluyan en su ocupación las instalaciones referidas en el apartado anterior. Su altura no deberá sobrepasar los, 3,50 mts., sobre la máxima permitida.
 4. Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.
 5. Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 3,50 mts., sobre la máxima permitida.

c) Las dimensiones mínimas de los huecos de ventilación e iluminación cumplirán con lo legalmente establecido.

d) El plano de cubierta se podrá interrumpir para conseguir huecos en patios verticales, siempre que aquel mantenga virtualmente su entidad, para lo que deberán cumplirse las condiciones que se indican en el siguiente gráfico.



e) No se permite, sin embargo, la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts u otras instalaciones.

f) La superficie construida del espacio habitable obtenido de este modo, con altura superior a 1,50 mts., computará en el cálculo de la superficie construida.

En edificios de cubierta plana no se permite ninguna planta más sobre la máxima indicada en los cuadros de cada parcela edificable.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Diligencia: Para hacer tanto en edificios con cubiertas planas como inclinadas, los presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta sesión plenaria celebrada el día 30/2/2007 al Punteo condicionado, etc., deberán integrarse en la edificación.

SECRETARÍA GENERAL
Ayuntamiento de San Roque
C/ Ciudad de San Roque, 1
36101 San Roque, Cádiz

En edificios con cubierta plana, todo volumen no habitable que sobrepase la altura máxima permitida, deberá retranquearse un

6. Los sótanos y/o semisótanos destinados a garages o instalaciones de la edificación, cuyas superficies, además, no son computables.

3.3.2. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos privados no será inferior a 3,00 mts.

La separación mínima entre edificios deberá cumplir lo establecido en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.:

- con huecos de habitaciones

viviendas $11 + h$ con un mínimo de 3,00 m.

3

- sin huecos de habitaciones

viviendas $11 + h$ con un mínimo de 3,00 m.

4

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 30/12/2003 al Punto 5) EL SECRETARIO GENERAL,

Siendo entremetidas.

3.3.3. Usos.



Handwritten signature in blue ink over the stamp.

El uso dominante será el residencial, considerándose la compatibilidad de este uso con el terciario: comercial, de oficina, recreativo, hotelero, cultural, etc., en las parcelas edificables nºs. 2/P.2, 3/P.2, 4/P.2, 5/P.2, 6/P.2 y 1/P.9.

En concreto, para el caso de uso hotelero se establece una equivalencia de 2,5 Utd. habitacionales por vivienda.

En las plantas altas de todas las manzanas afectas a esta ordenanza será compatible el uso residencial con el uso despachos profesionales no entendidos estos como oficinas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el día 20/12/2007 al Punto 5)
El SECRETARIO GENERAL,
SECRETARIA M. N. Y. M. L. Ciudad de San Roque
SECRETARIA General

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el día 20/12/2003 al Punto 5) EL SECRETARIO GENERAL,



II. PLANOS