



EDET 04/007



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de

18 MAR. 2004

EL SECRETARIO GENERAL.

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO 5 DE LA MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA "B" "LA MARINA DE PUERTO SOTOGRADE", EN SAN ROQUE.

SITUACIÓN

POLIGONO 5, PLAN ESPECIAL DE LA ZONA "B" "LA MARINA DE PUERTO SOTOGRADE".

PROMOTORES

METROVACESA, S.A. - SOTOGRADE, S.A.

PROYECTISTA

JOAQUÍN DE MIER ENRÍQUEZ, ARQUITECTO.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL: 15 DICIEMBRE 2003



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 3 Junio 2004 al Punto 14)

EL SECRETARIO GENERAL.

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 equilibrar las superficies de las parcelas 1/P.5 y 2/P.5, de forma que los volúmenes resultantes, estén más compensados.

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 nº 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 nº 3, encerrando las figuras una superficie de:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 18 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL,



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 03/06/2004 al Punto (4)
EL SECRETARIO GENERAL,



Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03/06/2004 al Punto 14)
EL SECRETARIO GENERAL,

- 1.518 m2 para la parcela 1/P5
- 2.325 m2 para la parcela 2/P5
- 3.574 m2 para la parcela 3/P5

lo cual permite deducir que sólo la superficie de la parcela 1/P5 ha aumentado respecto a la propuesta por el Plan Especial en un número inferior al 30%, cumpliéndose de esta forma lo expuesto en el punto anterior, y siendo además razón de este documento.

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.

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.5	2/P.5	3/P.5	TOTAL
Area de movimiento m ²	1.295 m2	2.538 m2	3.584 m2	7.417 m2
Superf. Edificable m ²	2.250 m2	4.559 m2	6.900 m2	13.709 m2
Uso	RT	RT	RT	
Altura (nº plantas)	4	4	4	
Nº máx. viviendas (Uds)	18 uds	36 uds	54 uds	108 uds
Aparc. Subt. (Uds)	18 uds	36 uds	54 uds	108 uds

A continuación, y en el cuadro adjunto, se detallan las características de las parcelas edificables que PROPUESTAS PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

	1/P.5	2/P.5	3/P.5	TOTAL
Area de movimiento m ²	1.518 m2	2.325 m2	3.574 m2	7.417 m2
Superf. Edificable m ²	2.963 m2	4.465 m2	6.281 m2	13.709 m2
Uso	RT	RT	RT	
Altura (nº plantas)	4	4	4	
Nº máx. viviendas (Uds)	24 uds	36 uds	48 uds	108 uds
Aparc. Subt. (Uds)	24 uds	36 uds	48 uds	108 uds

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 1.683,50 m² para la nº 1/P.5, 3.299,40 m² para la nº 2/P.5 y 4.659,20 m² para la nº 3/P.5. Ninguna de estas tres superficies se supera en la definición de las parcelas propuestas.



Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 18 MAR. 2004

EL SECRETARIO GENERAL,

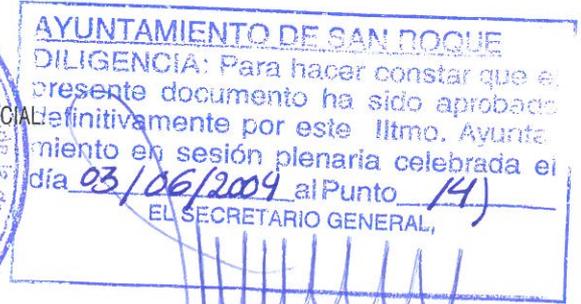
METROVACESA, S.A. - SOTOGRANDE, S.A.

8.- DOCUMENTACION:

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

1. MEMORIA
2. PLANOS:

- PLANO DE SITUACIÓN RESPECTO AL PLAN ESPECIAL.
- ORDENACIÓN DE VOLUMENES, USOS SEGUN PLAN ESPECIAL.
- ORDENACIÓN DE VOLUMENES, USOS PROPUESTOS.
- 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 inicial: 15-Diciembre-2003

San Roque, 15 de diciembre de 2003
EL ARQUITECTO


JOAQUÍN DE MIER ENRÍQUEZ



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 18 MAR. 2004
EL SECRETARIO GENERAL,

