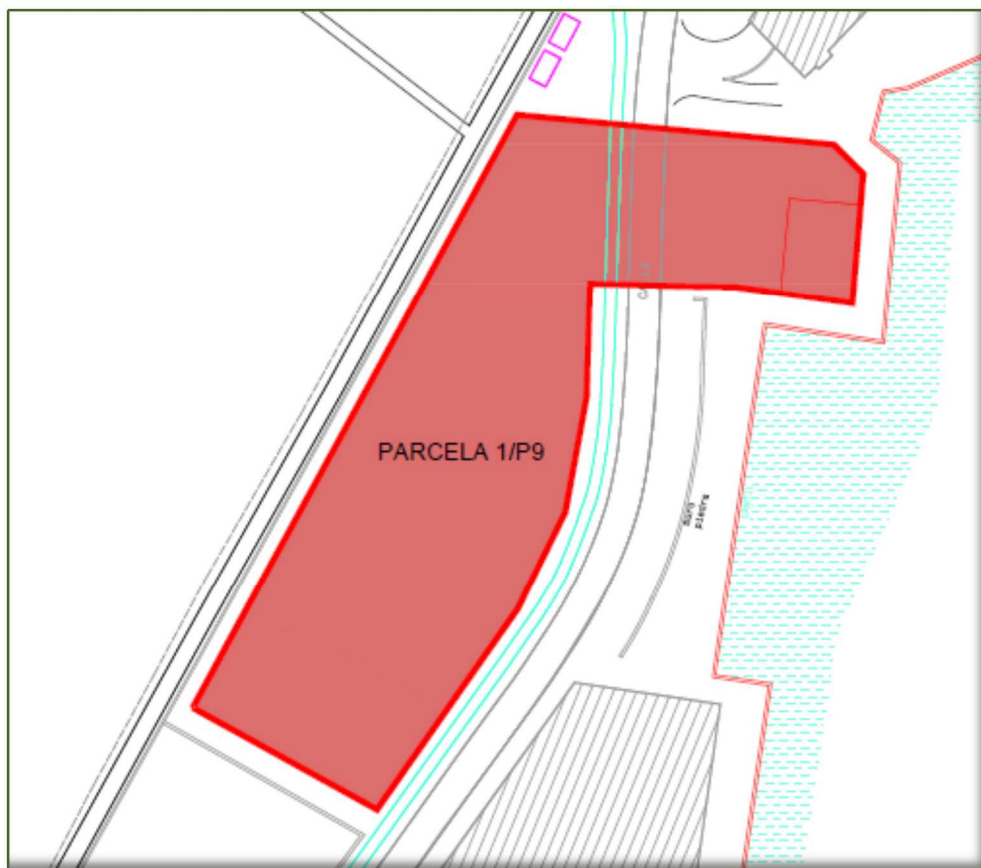


ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 1 DEL POLÍGONO 9
DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA "B"
"LA MARINA DEL PUERTO DE SOTOGRADE", EN SAN ROQUE.

ADENDA



Noviembre de 2.017

Versión Corregida

Promotor:

Activos Inmobiliarios Andaluces, SL



Autora del Estudio:

Gloria Molina Hernández, ICCP

ADENDA AL ESTUDIO DE DETALLE

**PARCELA 1 DEL POLÍGONO 9 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
DE LA ZONA "B" "LA MARINA DEL PUERTO DE SOTOGRADE", EN SAN ROQUE.**

Índice:

Memoria:

- 1. Alcance de la Adenda**
- 2. Características de la parcela edificable resultante**

Planos corregidos:

- 4. Alineaciones y rasantes**
- 5. Volúmenes y Usos**

Anejo:

Informe Ayuntamiento al Estudio de Detalle

ADENDA AL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1 DEL POLÍGONO 9 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA “B” “LA MARINA DEL PUERTO DE SOTOGRANDE”, EN SAN ROQUE.

1. Alcance de la Adenda

Activos Inmobiliarios Andaluces SL, con domicilio en calle Zurbano 76, 6ª planta, 28010 Madrid, propietario de la parcela 1 del Sector 9 de la Zona B de la Marina de Puerto Sotogrande, según se acredita en la documentación complementaria entregada, encarga a JBF Ingenieros y Arquitectos la redacción del Estudio de Detalle sobre dicha parcela, que es redactado por Gloria Molina Hernández, ICCP.

Con fecha 23 de octubre de 2.017 se entrega al Ayuntamiento de San Roque dicho Estudio de Detalle.

Con fecha 31 de octubre de 2.017, la propiedad entrega una versión corregida del Estudio de Detalle donde se modifican ciertos aspectos formales del mismo.

El Ayuntamiento en escrito de fecha 31 de octubre de 2.017 pero recibido el 7 de noviembre realiza un informe técnico a la primera versión del Estudio de Detalle en el que hace una serie de requerimientos y consideraciones.

Constituye esta adenda la documentación complementaria que responde a las consideraciones de dicho informe no recogidas en la segunda versión del ED y que pasamos a enumerar:

8. CONSIDERACIONES AL ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO (RGE Nº 15395 DE 23/10/2017).

El Estudio de Detalle presentado cumple con los objetivos y determinaciones establecidos en la Modificación del Plan Especial aprobado definitivamente, no obstante previamente a su aprobación inicial deberá completarse el expediente y requerirse la siguiente documentación:

2º El documento de Estudio de Detalle deberá completarse con las siguientes determinaciones:

2.1. Alineaciones y rasantes: Deberá indicarse en el plano correspondiente las rasantes del viario (peatonal y rodado) en los vértices de las alineaciones en contacto con los espacios públicos (áreas libres y viario), ajustando la alineación en contacto con el viario principal de La Marina en el vértice más próximo a la parcela dotacional.

El plano 4. Alineaciones y rasantes se ha corregido incluyendo las cotas tanto del eje del viario (peatonal y rodado) como de las cotas de los vértices de las alineaciones de los espacios públicos en contacto con la parcela edificable. En todos los planos del ED se ha corregido la alineación de la parcela edificable en contacto con la parcela dotacional (este último punto ya se resolvió en la versión corregida del Estudio de Detalle).

2.2. Ordenación de volúmenes: La ordenación de volúmenes se reflejará en el plano correspondiente indicando los usos Residencial turístico (Rt) y Terciario (Te) de conformidad con los usos pormenorizados dispuestos en el PGOU, indicando el volumen y usos asignados a cada subparcela y eliminando los usos provisionales existentes.

En el plano 5. Volúmenes y Usos se ha incluido el volumen y uso global y de cada una de las subparcelas resultantes (Residencial turístico (Rt) ya que no se incluye Terciario (Te) en este Estudio de Detalle). Así mismo se ha marcado la zona de usos provisionales existentes que se elimina con el presente Estudio de Detalle.

En la presente memoria se incluye el cuadro de características resultantes con la división por subparcelas.

2.3. Cesiones: Deberá incluirse plano en el que deberá indicarse los espacios de la vía pública a ceder a la Administración actuante, incluyendo en la leyenda la distinción correspondiente de las zonas públicas y privadas edificables.

En el plano 5. Volúmenes y Usos se han indicado cada uno de los espacios públicos y privados en los que queda dividida la parcela e incluido la leyenda con la distinción correspondiente de las zonas públicas y privadas de la zona objeto del Estudio de Detalle con sus superficies correspondientes, y en el plano 4. Alineaciones y rasantes, además de la distinción en planos de ambas tipologías, se han incluido las coordenadas que definen la vía pública a ceder a la Administración.

2.4. Resumen ejecutivo: Deberá incluirse un resumen ejecutivo comprensivo de la síntesis del objeto y demás contenido del Estudio de Detalle de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía."

El resumen ejecutivo del Estudio de Detalle se entregó con la versión corregida del Estudio de Detalle, siendo válido con las salvedades que esta adenda incluye.

Se adjunta como anejo a esta adenda el informe técnico completo de la administración al Estudio de Detalle entregado con fecha 23 de octubre de 2.017.

2. Características de la parcela edificable resultante

Se incluye a continuación un cuadro con las características de la parcela edificable:

	Parcela 1/P9 del PE y ED aprobados	Parcela 1/P9 en este ED
Area de movimiento	5.464 m2	4.930 m2
Subparcela 1		746 m2
Subparcela 2		4.184m2
Superficie Edificable	8.055 m2	8.055 m2
Subparcela 1		1.219 m2
Subparcela 2		6.836 m2
Superficie del vial	--	534 m2
Uso	RT-T	Rt (Residencial turístico)
Altura (nºplantas)	4	4
Nº max. Viviendas	78	78
Aparc. Subt (ds)	81	81

Según lo establecido en el artículo 3.3 del Plan Especial, el resto de características se encuentran:

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).

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.

En cuanto a las rasantes, las del vial no sufre modificaciones sobre lo aprobado en la Modificación del Plan Especial para asegurar su continuidad y las de la edificación son las establecidas en el Plan Especial de la Marina Sector B, tal y como se establece en planos.

Por último indicar que dentro de la parcela se encuentra una edificación realizada por los antiguos propietarios (Metrovacesa) que tenía carácter temporal, y que está fuera de ordenación tanto por la tipología edificatoria como por salirse parcialmente del área de movimiento. Es necesario por tanto su demolición (Ver plano 5)

En San Roque a 9 de noviembre de 2.017

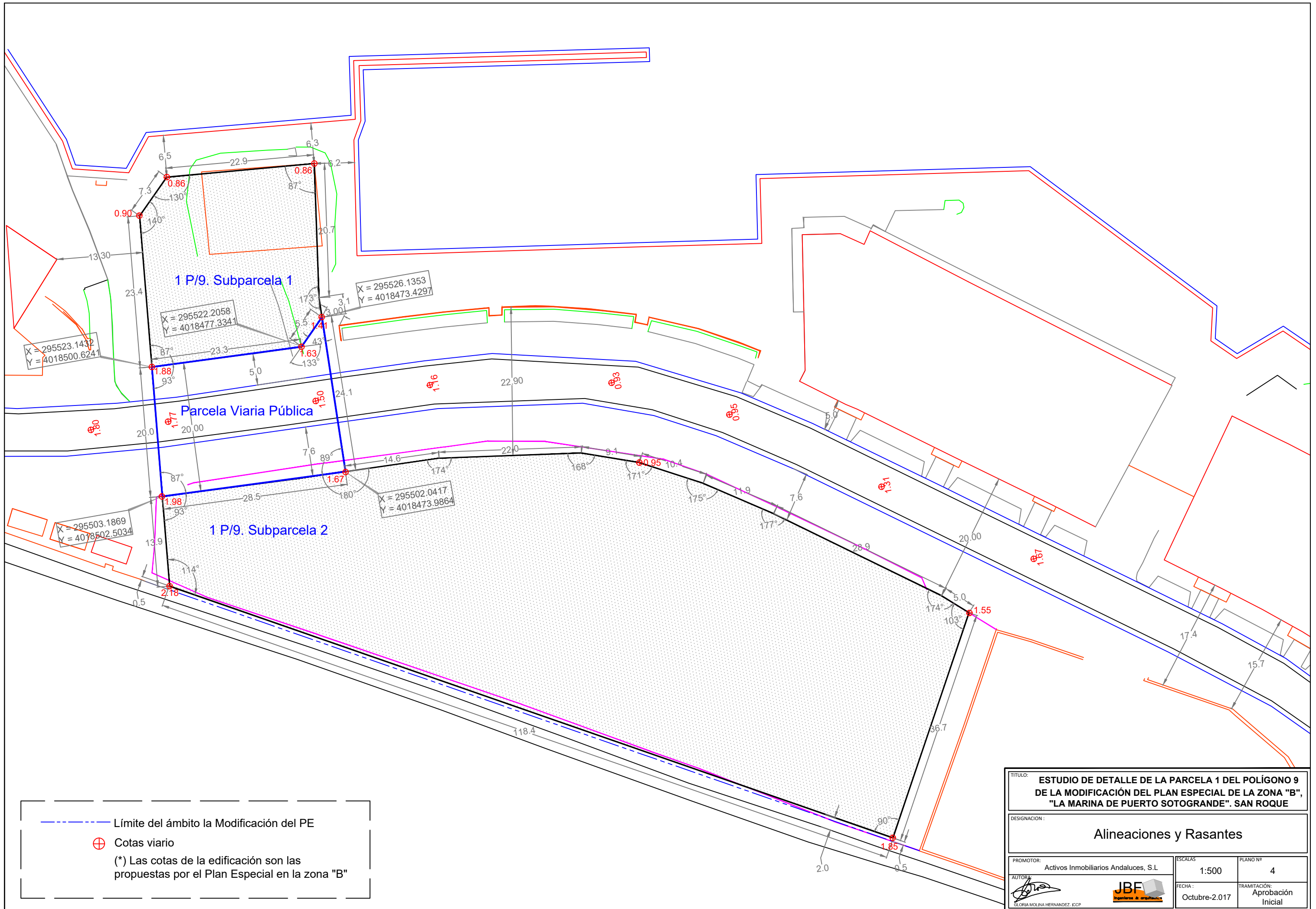
Fdo. Gloria Molina Hernández
ICCP

Planos corregidos

Indice de Planos:

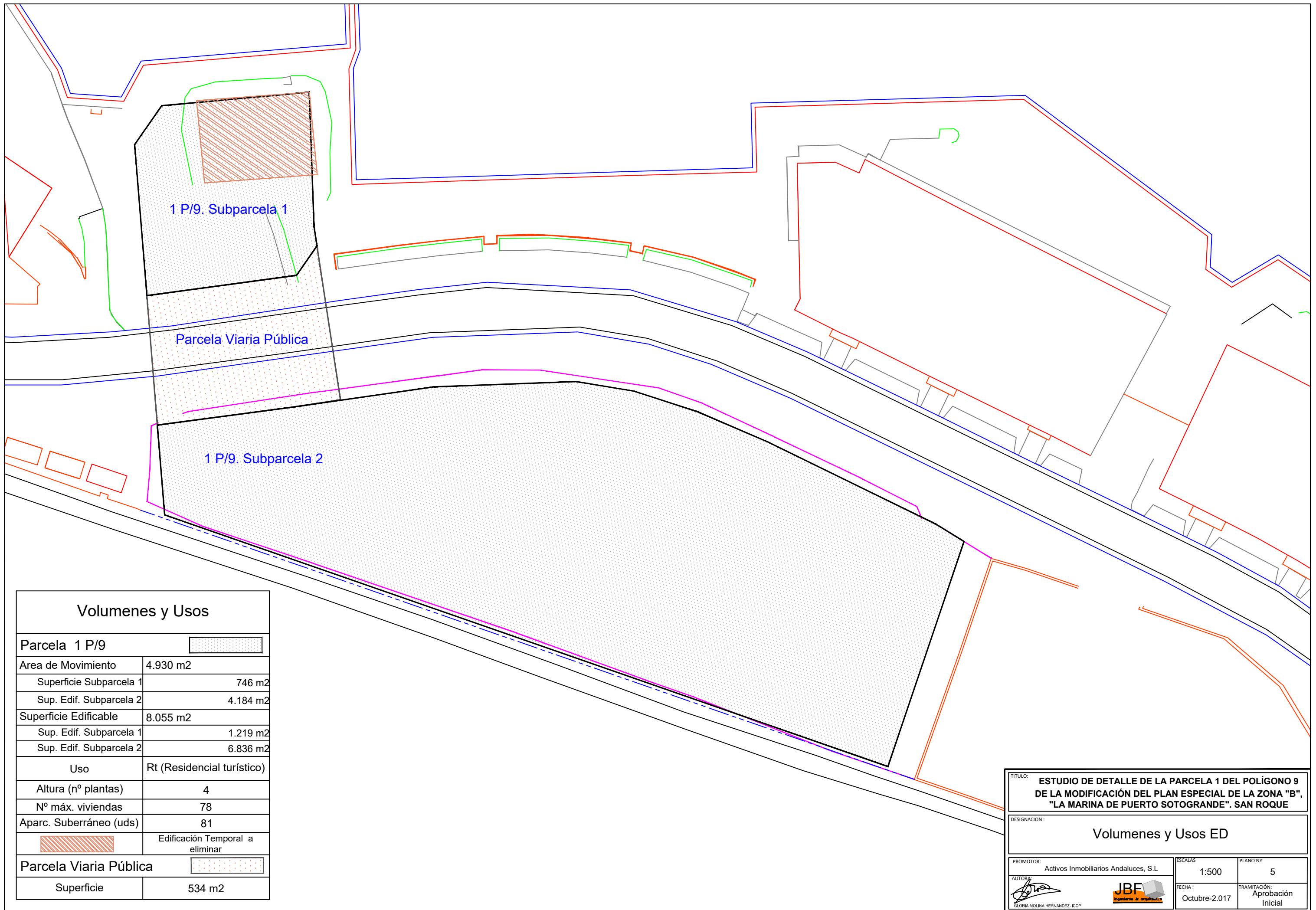
4. Volúmenes y Usos

5. Alineaciones y rasantes





- - - - Límite del ámbito la Modificación del PE
 ⊕ Cotas viario
 (*) Las cotas de la edificación son las propuestas por el Plan Especial en la zona "B"

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DEL POLÍGONO 9 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA "B", "LA MARINA DE PUERTO SOTOGRANDE". SAN ROQUE		
DESIGNACION: Alineaciones y Rasantes		
PROMOTOR: Activos Inmobiliarios Andaluces, S.L.	ESCALAS: 1:500	PLANO Nº: 4
AUTORA:  GLORIA MOLINA HERNANDEZ, ICCP	FECHA: Octubre-2.017	TRAMITACIÓN: Aprobación Inicial



Volumenes y Usos

Parcela 1 P/9	
Area de Movimiento	4.930 m2
Superficie Subparcela 1	746 m2
Sup. Edif. Subparcela 2	4.184 m2
Superficie Edificable	8.055 m2
Sup. Edif. Subparcela 1	1.219 m2
Sup. Edif. Subparcela 2	6.836 m2
Uso	Rt (Residencial turístico)
Altura (nº plantas)	4
Nº máx. viviendas	78
Aparc. Subterráneo (uds)	81
	Edificación Temporal a eliminar
Parcela Viaria Pública	
Superficie	534 m2

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DEL POLÍGONO 9 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA "B", "LA MARINA DE PUERTO SOTOGRANDE". SAN ROQUE		
DESIGNACIÓN: Volumenes y Usos ED		
PROMOTOR: Activos Inmobiliarios Andaluces, S.L.	ESCALAS: 1:500	PLANO Nº: 5
AUTORA:  GLORIA MOLINA HERNANDEZ, ICCP	FECHA: Octubre-2.017	TRAMITACIÓN: Aprobación Inicial



Anejo:

Informe Ayuntamiento al Estudio de Detalle



Ilustre Ayuntamiento
de San Roque



ÁREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE URB - PLA - EDET - EXP. 9000/2017 NMG/JFR

En contestación a su instancia RGE nº 15395 de fecha 23 de octubre de 2017, en relación al Estudio de Detalle, parcela 1 del polígono 9 de la Modificación del Plan Especial de la zona "B" "La Marina del Puerto de Sotogrande", término municipal de San Roque, el informe técnico emitido por el Arquitecto Jefe del AUOTMA que literalmente dice:

- ASUNTO: - Solicitud de **aprobación Estudio de Detalle**
- SOLICITANTE: - **Activos Inmobiliarios Andaluces S.L**
- LOCALIZACIÓN: - Ribera del Caballito, Parcela 1/P.9, La Marina de Puerto Sotogrande. T.M. SAN ROQUE.
- EXPEDIENTE: 9000/2017

1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO:

- EL PGOU aprobado definitivamente con fecha de 25 de julio de 2000 y adaptado a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 29/05/2009

-La Modificación del Plan Especial de la Zona B, "La Marina de Puerto de Sotogrande" aprobada definitivamente con fecha 09 de Junio de 1.999, publicada en el BOP núm. 168 de fecha 22 de Julio de 1.999,

- El Estudio de Detalle del Polígono 9 de la Modificación del Plan especial de la Zona "B" "La Marina de Puerto Sotogrande", en San Roque, aprobado definitivamente con fecha 25 de enero de 2001, publicado en el BOP nº 91 de 21 de abril de 2001, resulta que la parcela de referencia, está incluida en el:

Subsector 49 de Sotogrande.

Para el que se establecen las determinaciones urbanísticas:

2. LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA:

- 2.2. Finca registral: **-22345 de San Roque**
- 2.3. Referencia catastral:
-5486103TF9158N0001UM

3. USO GLOBAL: Residencial

4. TIPO DE DESARROLLO URBANÍSTICO:

- 4.1 Regulación: **Desarrollo y Crecimiento.**
- 4.2 Clasificación: **Urbano**
- 4.3 Remisión a Planeamiento: **Plan Especial**
- 4.4 Sistema de actuación: **Compensación**

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Ayuntamiento de San Roque

Plaza de las Constituciones, s/n, San Roque. 11360 (Cádiz). Tfno. 956780106. Fax: 956782149

Ana Núñez de Cosío (1 de 1)
Secretaría General
Fecha Firma: 31/10/2017
HASH: 79e5945cf0420aac5cb395069757129db



Cod. Validación: 9C4TM02WZ7F2WJ5F26K6FKXDJ | Verificación: http://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3



Ayuntamiento
de San Roque

5. ORDENACIÓN DE LA PARCELA:

- 5.01. Uso: **Residencial turístico y Terciario**
- 5.02. Ordenanza de zona de aplicación: **Rt/Te**
- 5.03. Tipología edificatoria: **Residencial en manzana**
- 5.04. Parcela mínima a efectos de segregaciones: **1.000 m2.**
- 5.05. Número máximo de viviendas: **78 vdas**
- 5.06. Edificabilidad máxima : **8.055 m2**
- 5.07. Número máximo de plantas: **4 Plantas .**
Se permite una planta ático en las condiciones establecidas en el Plan Especial y el PGOU vigente.
- 5.08. Área de movimiento: **5.464 m2**
- 5.09. Retranqueos: **según Estudio de Detalle**
- 5,10. Plazas de aparcamiento subterráneo: **81 Uds.**

6. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS:

6.1.- La parcela está dividida en dos subparcelas, y contiene parte del viario público dentro del área de movimiento de la edificación, lo cual deberá regularizarse mediante el procedimiento correspondiente.

6.2.- De acuerdo con lo dispuesto en la Modificación del Plan Especial de la zona B, será necesario la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes residencial y terciario de la parcela, así como con el objeto de completar y adaptar las determinaciones de la Modificación del Plan Especial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA.

6.3.- Una vez cumplimentado lo dispuesto en los apartados 6.1. y 6.2. anteriores, podrá concederse la licencia urbanística de edificación simultánea con la urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 149 de la LOUA y según el procedimiento establecido en el artículo 172 de dicha Ley.

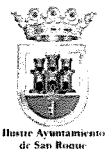
7. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

7.1.- Las obras de urbanización correspondientes al subsector 49 (zona B La Marina de Puerto Sotogrande) están sin finalizar, estando pendiente por tanto la recepción final de dicha urbanización.

8. CONSIDERACIONES AL ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO (RGE Nº 15395 DE 23/10/2017).

El Estudio de Detalle presentado cumple con los objetivos y determinaciones establecidos en la Modificación del Plan Especial aprobado definitivamente, no obstante previamente a su aprobación inicial deberá completarse el expediente y requerirse la siguiente documentación:





1º Acreditación de la personalidad jurídica de la entidad promotora del Estudio de Detalle, del título de propiedad y de la representación legal.

2º El documento de Estudio de Detalle deberá completarse con las siguientes determinaciones:

2.1. Alineaciones y rasantes: Deberá indicarse en el plano correspondiente las rasantes del viario (peatonal y rodado) en los vértices de las alineaciones en contacto con los espacios públicos (áreas libres y viario), ajustando la alineación en contacto con el viario principal de La Marina en el vértice más próximo a la parcela dotacional.

2.2. Ordenación de volúmenes: La ordenación de volúmenes se reflejará en el plano correspondiente indicando los usos Residencial turístico (Rt) y Terciario (Te) de conformidad con los usos pormenorizados dispuestos en el PGOU, indicando el volumen y usos asignados a cada subparcela y eliminando los usos provisionales existentes.

2.3. Cesiones: Deberá incluirse plano en el que deberá indicarse los espacios de la vía pública a ceder a la Administración actuante, incluyendo en la leyenda la distinción correspondiente de las zonas públicas y privadas edificables.

2.4. Resumen ejecutivo: Deberá incluirse un resumen ejecutivo comprensivo de la síntesis del objeto y demás contenido del Estudio de Detalle de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.”

Haciéndole constar que deberán cumplimentarse las consideraciones vertidas en en el punto 8 de este informe y en aplicación del **artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

Todo ello en el plazo de **DIEZ DIAS** contados a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación, apercibiéndole que de no hacerlo quedará archivado el expediente conforme dispone el artículo 95.1 del mencionado Texto legal.

San Roque, la Sra. Secretaria General

Documento firmado electrónicamente al margen

ACTIVOS INMOBILIARIOS ANDALUCES, S.L.
C/ ZURBANO 76, 6ª
28010 MADRID

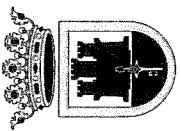
Ayuntamiento de San Roque

Plaza de las Constituciones, s/n, San Roque. 11360 (Cádiz). Tfno. 956780106. Fax: 956782149

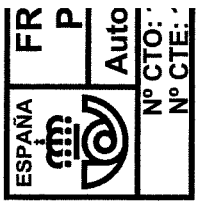


Cód. Validación: 9C4TMQ2WZ7F2WJ5F26K6FKXDJ | Verificación: <http://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P-ágina 3 de 3

7/10/17



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
SAN ROQUE



FIRMA



1

ACTIVOS INMOBILIARIOS ANDALUCES, S.L
c/ ZURBANO, 76, 6º
28010 MADRID