

DPTO. URBANISMO
PATRIMONIO Y OBRAS
ARCHIVAR
EDET 25/02.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DPTO. DE URBANISMO
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 361
FECHA 3 MAR. 1999

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS

150199801299

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SAN ROQUE
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día X-77 al Punto 11

EL SECRETARIO GENERAL

**ESTUDIO DE DETALLE
PARA AJUSTE DE PARCELACIÓN EN LOS
ALTOS DE VALDERRAMA**

PROMOTOR: VALDERRAMA ESTATES, S.A., Y OTROS

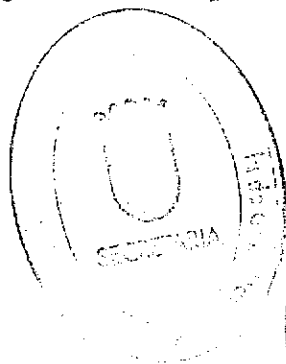
**ARQUITECTOS: JAVIER OLLERO MARIN
RAFAEL PRADO VELASCO**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por resolución de 18-V-99
EL SECRETARIO GENERAL,



MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 18-V-99
EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22-X-99 al Punto 42
EL SECRETARIO GENERAL,

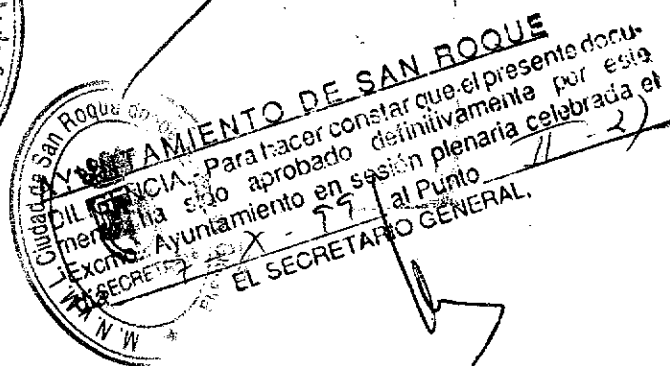
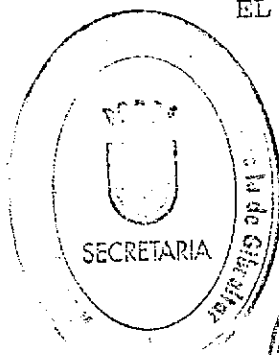
**ESTUDIO DE DETALLE
PARA AJUSTE DE PARCELACIÓN EN
LOS ALTOS DE VALDERRAMA**

ÍNDICE:

- 1.- INTRODUCCIÓN, OBJETO, SITUACIÓN Y SUPERFICIE.
- 2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
- 3.- SOBRE LA PROCEDENCIA DE DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.
- 4.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD.
- 5.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS MODIFICACIONES EN LA PARCELACIÓN.

CERTIFICACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 19-12-89

EL SECRETARIO GENERAL,



Por otro lado, este Estudio de Detalle tiene por objeto también obtener soporte urbanístico a algunas alteraciones de la parcelación existente, de carácter estrictamente limitado, motivadas por un lado por la unificación de algunas parcelas ya realizada desde el punto de vista civil (núm.36-39-40) y por otro la división de la parcela 30 cuya dimensión actual resulta evidentemente excesiva y que la hace situarse fuera de mercado.

Con una y otra operación, no se contravienen las previsiones de la ordenación del Sector ya que el número de viviendas que pueden construirse sigue siendo sensiblemente igual.

Las modificaciones concretas que se pretenden son las siguientes:

2.1.- La parcela 35 se divide en un total de ocho (8) parcelas con la numeración de 35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35F, 35G y 35H, cumpliéndose exactamente las previsiones del Estudio de Detalle.

El acceso a dichas parcelas se lleva a cabo a través de un espacio procedente de la citada número 35 constituyendo un área de propiedad privada proindiviso de las citadas ocho parcelas resultantes formando parte, por tanto, de ellas.

2.2. Se practica también la división de la parcela 30 en otras tres (3), resultando las denominaciones 30A, 30B y 30C, incorporándose parte de ésta a las parcelas 31 y 32, resultando éstas con el consiguiente aumento superficial.

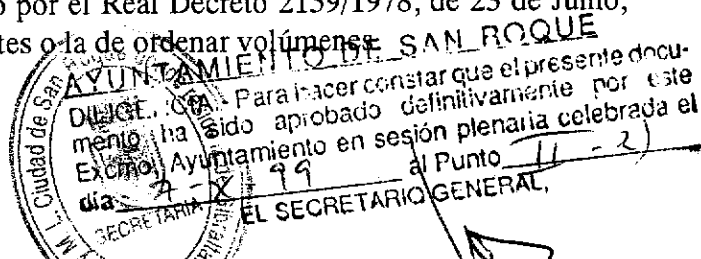
2.3. Finalmente se pretende también una modificación de la superficie de la parcela 33 incorporándose una pequeña franja de 700 metros cuadrados a la parcela 36.

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

Tal como se ha indicado con anterioridad, el Estudio de Detalle del Sector 47 de Sotogrande, aprobado en su día por el Ayuntamiento de San Roque, tiene previsto el desarrollo de la parcela número 35 del Sector a través de un Estudio de Detalle por lo que resulta evidente la necesidad de tramitar dicho instrumento.

Por otra parte, los promotores de esta actuación entienden que la vía más adecuada para recoger en el ámbito urbanístico las actuaciones de agregación que han unificado en el Registro de la Propiedad las parcelas 36, 39 y 40, así como para instrumentar la división de la parcela 30 y los pequeños cambios superficiales de las restantes parcelas, puede ser precisamente la figura del mismo Estudio de Detalle.

Desde el punto de vista jurídico la finalidad de la redacción de los Estudios de Detalle, de conformidad con los artículos 91 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D. Ley 1/92, de 26 de Junio, y 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, es la de establecer alineaciones y rasantes o la de ordenar volúmenes.



4.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD.

Se pretende con este apartado justificar el no aumento de la edificabilidad con respecto a la parcelación preexistente, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de planeamiento de la Ley del Suelo, Art. 66.2.

En el caso que nos ocupa a la vista de que la edificabilidad máxima es el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de suelo y de que esta superficie no varía como demuestra el cuadro adjunto, ello es justificación de que la edificabilidad no se altera.

5.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS MODIFICACIONES EN LA PARCELACIÓN.

Se inicia este apartado con la aportación del cuadro cruzado de superficies de origen y de resultado:

		FINCAS DE ORIGEN								TOTAL (m ²)	
		30	31	32	33	35	36	39	40		
F I N C A S D E R E S U L T A D O	30A	2950.58	-	-	-	-	-	-	-	2950.58	
	30B	2721.03	-	-	-	-	-	-	-	2721.03	
	30C	2858.24	-	-	-	-	-	-	-	2858.24	
	31	568.21	3060.11	-	-	-	-	-	-	3091.91	
	32	709.01	-	2382.90	-	-	-	-	-	2659.21	
	33	-	-	-	2659.21	-	-	-	-	9028.67	
	36	-	-	-	358.09	-	3074.85	2880.24	2715.49	3308.19	
	35A	-	-	-	-	2983.98	-	-	-	-	
	ACCESO	-	-	-	-	324.21	-	-	-	-	2974.44
	35B	-	-	-	-	2661.92	-	-	-	-	3042.63
	ACCESO	-	-	-	-	312.52	-	-	-	-	3017.00
	35C	-	-	-	-	2778.34	-	-	-	-	4393.91
	ACCESO	-	-	-	-	264.29	-	-	-	-	4369.78
	35D	-	-	-	-	2777.66	-	-	-	-	3686.05
	ACCESO	-	-	-	-	239.34	-	-	-	-	3580.38
	35E	-	-	-	-	4222.49	-	-	-	-	55310.34
	ACCESO	-	-	-	-	171.42	-	-	-	-	9807.07
	35F	-	-	-	-	4201.37	-	-	-	-	3060.11
	ACCESO	-	-	-	-	108.41	-	-	-	-	2382.90
35G	-	-	-	-	2443.65	-	-	-	-	3017.30	
ACCESO	-	-	-	-	242.40	-	-	-	-	266.99	
35H	-	-	-	-	3313.99	-	-	-	-	3074.85	
ACCESO	-	-	-	-	266.99	-	-	-	-	2880.24	
TOTAL	9807.07	3060.11	2382.90	3017.30	28372.38	3074.85	2880.24	2715.49	55310.34		

De la observación del presente cuadro se deduce que las alteraciones catastrales son las siguientes:

- Parcela 30.- Registral 15.493, libro 224, tomo 765. Superficie Registral 9.786,50 m². Superficie comprobada topográficamente - 9807,07, cuota 4.75291. Mayor cabida 20.57. Segregación en 5 parcelas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día X-99 al Punto 71-2)
 EL SECRETARIO GENERAL.

30A- de Superficie 2.950,58 m².
 30B- de Superficie 2.721,03 m².
 30C- de Superficie 2.858,24 m².
 Superficie a agregar a la Parcela 31.- 568,21 m².
 Superficie a agregar a la Parcela 32.- 709,01 m².

- Parcela 31.- Registral 20.859, libro 300, tomo 979. Superficie Registral 3.070,11 m². Superficie comprobada topográficamente 3.060,11 m². Menor Cabida 10 m². Agregación de 568,21 m² procedente de la parcela 30. Superficie de resultado 3.628,32 m².
- Parcela 32.- Registral 20.860, libro 300, tomo 979. Superficie Registral 2.382,90 m². Superficie comprobada topográficamente 2.382,90 m². Agregación de 709,11 m². procedente de la parcela 30. Superficie de resultado 3.091,91 m².
- Parcela 33.- Sin segregar de la FINCA MATRIZ Registral 12.706, libro 194, tomo 694. Superficie comprobada topográficamente 3.017,30. Segregación de 358,09 para agregar a parcela 36. Superficie de resultado 2.659,21 m².
- Parcela 36.- Como agregación de las 36, 39 y 40 Registral 19840, libro 287, tomo 949. Superficie Registral 8.670,53 m². Superficie Comprobada topográficamente 8.670,58 m². Mayor Cabida 0,05 m². Agregación de 358,09 m². procedentes de la parcela 33. Superficie de resultado 9.028,67 m².

- Parcela 35.- Registral 18.148, libro 249, tomo 834. Superficie Registral 27.750 m². Superficie comprobada topográficamente 28.372,38 m². Mayor Cabida 622,38 m². Segregación en 8 parcelas:

- 35A- Superficie 3308,49; En proindiviso para acceso 324,31, Sup.Neta 2.983,98.
- 35B- Superficie 2974,47; En proindiviso para acceso 312,52, Sup.Neta 2.661,92.
- 35C- Superficie 3042,63; En proindiviso para acceso 264,29, Sup.Neta 3.042,63.
- 35D- Superficie 3017,00; En proindiviso para acceso 239,34, Sup.Neta 2.777,66.
- 35E- Superficie 4393,91; En proindiviso para acceso 171,42, Sup.Neta 4.222,49.
- 35F- Superficie 4369,78; En proindiviso para acceso 168,41, Sup.Neta 4.201,37.
- 35G- Superficie 3686,05; En proindiviso para acceso 242,40, Sup.Neta 3.443,65.
- 35H- Superficie 3580,38; En proindiviso para acceso 266,99, Sup.Neta 3.313,39.

San Roque a dieciocho de Diciembre de 1999

VISADO

150199801299

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SAN ROQUE

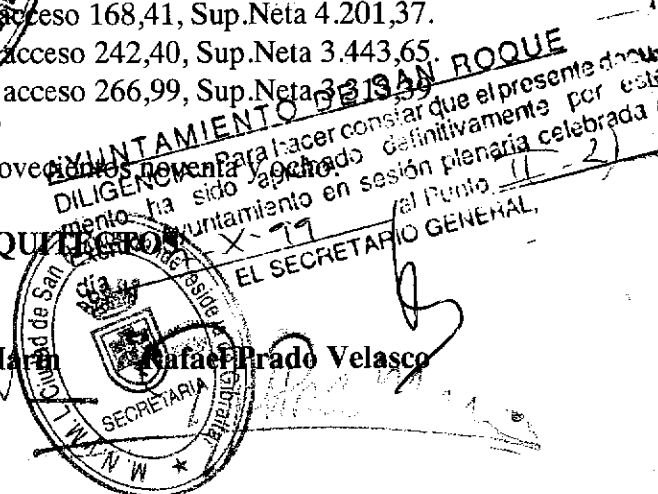
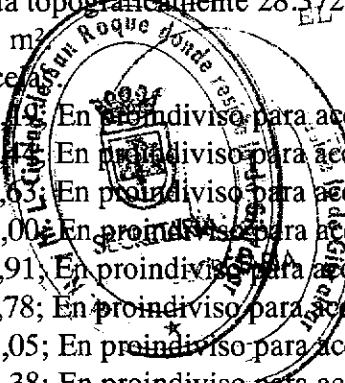
Javier Ollero Marín

Rafael Prado Velasco

[Handwritten signature]

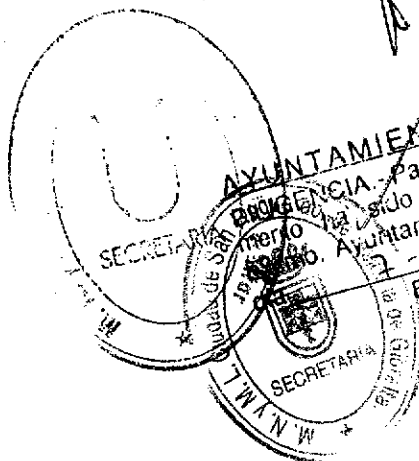
[Handwritten signature]

[Handwritten notes and stamps]
 para hacer constar que el...
 ha sido aprobado...
 resolución de...
 por el...
 18-12-99
 EL SECRETARIO GENERAL



PLANOS

... para hacer constar que el
... ha sido aprobado
inicialmente por resolución de
18-V-77
EL SECRETARIO GENERAL,



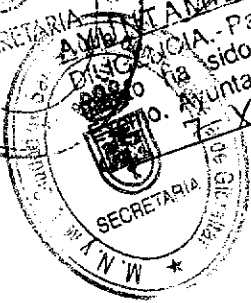
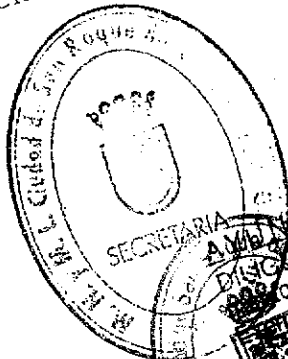
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA. Para hacer constar que el presente docu-
mento ha sido aprobado definitivamente por este
Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
17-X-77 al Punto 2.
EL SECRETARIO GENERAL,

**ESTUDIO DE DETALLE
PARA AJUSTE DE PARCELACIÓN EN
LOS ALTOS DE VALDERRAMA**

ÍNDICE DE PLANOS:

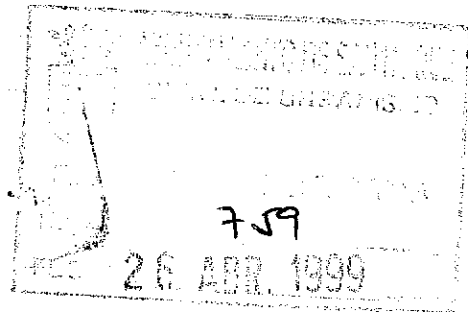
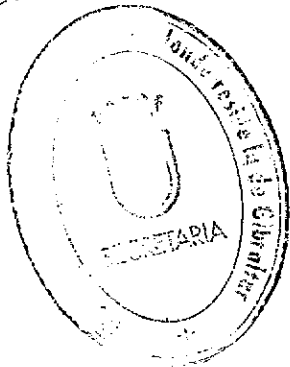
- 01.- SITUACIÓN.
- 02.- ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.
- 03.- PARCELACIÓN EXISTENTE.
- 04.- PARCELACIÓN RESULTANTE.
- 05.- SUPERPOSICIÓN.

El presente documento ha sido aprobado
inicialmente por resolución de
fecha 18-V-99
EL SECRETARIO GENERAL.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DISPOSICIÓN. Para hacer constar que el presente docu-
mento ha sido aprobado definitivamente por este
Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
11-2-99 al Punto
EL SECRETARIO GENERAL.

Para hacer constar que el
documento ha sido aprobado
por resolución de
fecha 18-V-99
EL SECRETARIO GENERAL,



ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE PARCELACIÓN EN LOS ALTOS DE VALDERRAMA

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

PROMOTOR: VALDERRAMA ESTATES, S.A., Y OTROS

ARQUITECTOS: JAVIER OLLERO MARIN
RAFAEL PRADO VELASCO

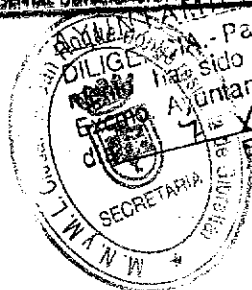
**VISADO A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS**

150499801299

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCAACION DE CADIZ**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Para hacer constar que el presente docu-
mento ha sido aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
7 de V-99 al Punto 4-2



EL SECRETARIO GENERAL,

**ESTUDIO DE DETALLE
PARA AJUSTE DE PARCELACIÓN EN
LOS ALTOS DE VALDERRAMA**

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL.-

A requerimiento de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de San Roque, se redacta esta documentación con la finalidad de ser incorporada al Estudio de Detalle de Diciembre de 1.998, a fin de perfeccionar la concreción de determinados parámetros urbanísticos, como son:

- La densidad ó n° de viviendas por zonas.
- La rasante de la nueva vía en fondo de saco sobre la parcela 35.
- Los retranqueos que limitan las zonas de implantación de las construcciones.

1º.- LA DENSIDAD DE VIVIENDAS POR ZONAS.

Aunque en el documento del Estudio de Detalle que con este adicional se perfecciona, se puntualiza, que no aumenta el número de viviendas, si cabe la precisión de que aún no alterándose el número global del sector si existen alteraciones parciales, consistente en:

En la zona A se prevén 107 viviendas en vez de 105 previstas inicialmente.

En la zona B se prevén 183 viviendas en vez de 185 previstas inicialmente.

El número total previsto de 290 viviendas coincide con el n° inicial.

2º.- RASANTE DEL NUEVO VIAL.

En el plano adjunto n° 06 que se acompaña, se define la rasante ajustándose en lo posible a la rasante natural del terreno.


3º.- LÍNEAS DE RETRANQUEO.

En el citado plano n° 06, se incluyen igualmente las líneas de retranqueos, determinándose estos, en función de las limitaciones que el Estudio de Detalles del sector 47 fijaba para estos suelos, permaneciendo de esta forma inalterable cualquier afección a los colindantes.

San Roque a doce de Abril de mil novecientos noventa y ocho.

LOS PROMOTORES

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DE ANEXACIÓN DE CÁDIZ
LOS ARQUITECTOS**


Javier Ollero Marín Rafael Prado Velasco

Para hacer constar de el presente documento ha sido aprobado por resolución de EL SECRETARIO GENERAL, para hacer constar de el presente documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18-2-98 al Punto 11-2.

