

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE



En la sesión extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día dieciocho de marzo de dos mil cinco se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que dice:

6.- Aprobación definitiva de Estudio de Detalle del Subsector 42-46 de Sotogrande, Avenida de los Cortijos, promovido por VALDERRAMA ESTATES, S.A.

Dada cuenta de expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Subsector 42-46 de Sotogrande, Avenida de los Cortijos, de la Urbanización Sotogrande, Término Municipal de San Roque, promovido por VALDERRAMA ESTATES, S.A.

Visto el informe técnico y jurídico favorables, así como el dictamen igualmente favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

La Corporación Municipal, por absoluta unanimidad, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Subsector 42-46 del P.G.O.U. de San Roque, sito en la Urbanización Sotogrande, Avda. de los Cortijos, promovido por VALDERRAMA ESTATES, S.A., con arreglo al documento redactado por el Arquitecto, don Ángel Hernández Espada.

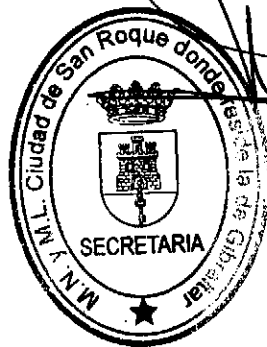
SEGUNDO.- Publicar el Acuerdo de Aprobación Definitiva en el B.O.P. en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA en relación con el 70.2 de la LRBRU, previo depósito del presente acuerdo en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

TERCERO.- Superficie: 88.530 m².

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer ante el mismo Órgano que la dictó, con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo de **UN MES**, a contar desde el día siguiente a aquel en que se efectúe la notificación de la misma, o directamente, recurso contencioso-administrativo ante la jurisdicción de igual clase en el plazo de **DOS MESES**, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime conveniente.

San Roque, 29 de marzo de 2005

El Secretario General



VALDEBRAMA ESTATES, S.A.

C/VALENTINA DEL CARMEN, N° 5 PLANTA 1ª, N° 4

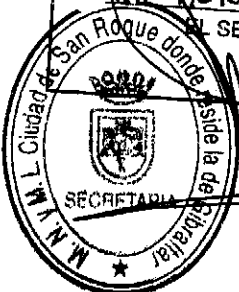
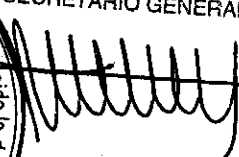
ESTEPONA - MÁLAGA

GMU 05/0734
25-2.05
EDÉT 04/012

ESTUDIO DE DETALLE
SUBSECTOR 42 DE LA URBANIZACION DE SOTOGRANDE
SAN ROQUE CADIZ

VISADO A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS
210205667504
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CADIZ

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 18 de Mayo de 2012 al Punto 6
EL SECRETARIO GENERAL,

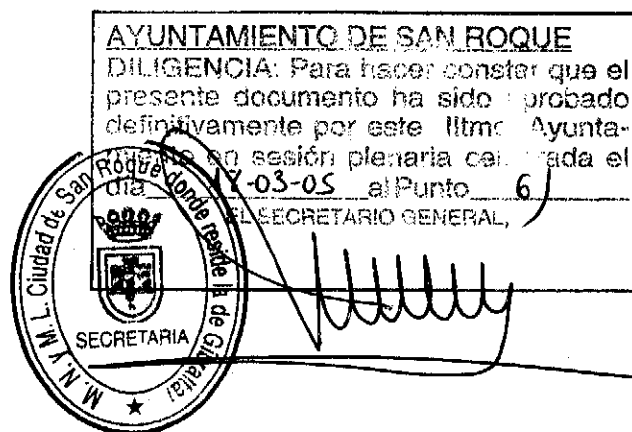


MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR 42 DE LA URBANIZACION DE SOTOGRANDE SAN ROQUE CADIZ

INDICE:

1. MOTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. CARACTERISTICAS DEL SUBSECTOR
3. AFECTACIÓN DEL PGOUM SOBRE EL SUBSECTOR
4. JUSTIFICACIÓN
5. ESTUDIO Y DISPOSICIÓN DE SUPERFICIES Y USOS
6. DISPOSICIÓN DE VOLÚMENES. AREAS DE MOVIMIENTO
7. JUSTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN NORMATIVA
8. CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES



1.- MOTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de detalle por encargo de la propiedad VALDERRAMA ESTATES S.A. y tiene por objeto establecer una ordenación del subsector 42 y especificar la edificabilidad y la densidad de vivienda, además de fijar rasantes y niveles.

De acuerdo con lo dispuesto en el P.G.O.U. de San Roque, aprobado definitivamente por el acuerdo de la C.P.O.T y U. De 25 de julio de 2000, las dos unidades, subsector 42-46, son un subsector discontinuo, sobre el que se planifica un total máximo de viviendas y una edificabilidad, sobre la superficie total de los dos subsectores 42-46. Se pretende, mediante la redacción del consiguiente Estudio de Detalle, reflejar la edificabilidad real consumida en el subsector 46, la edificabilidad a repartir en el subsector 42, el número real de viviendas construidas en el subsector 46 y la redistribución del número de viviendas en el subsector 42.

En la actualidad, en el subsector 46, existe una densidad y una edificabilidad consumida, por lo que es un subsector consolidado, por lo tanto, el subsector 42-46 precisa una ordenación mediante un Estudio de Detalle en el que se especifique la redistribución de la edificabilidad y la densidad de vivienda restante a asignar al subsector 42.



2.- CARACTERÍSTICAS DEL SUBSECTOR

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrno. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18-03-05 al Punto 6)
EL SECRETARIO GENERAL,



El subsector 42-46 sobre el que se establece este Estudio de Detalle tiene una superficie total conjunta de 88.530 m² y linda al norte con el Campo de Golf Valderrama.

El subsector 46 tiene una superficie total conjunta de 54.450 m².

El subsector 42 sobre el que se establece este Estudio de Detalle tiene una superficie total conjunta de 34.080 m², que linda al norte, al sur y al este con un vial preexistente y al oeste con el Club de Golf VALDERRAMA.

Está definido como Suelo Urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado definitivamente el 25 de julio de 2000 y actualmente en vigor.

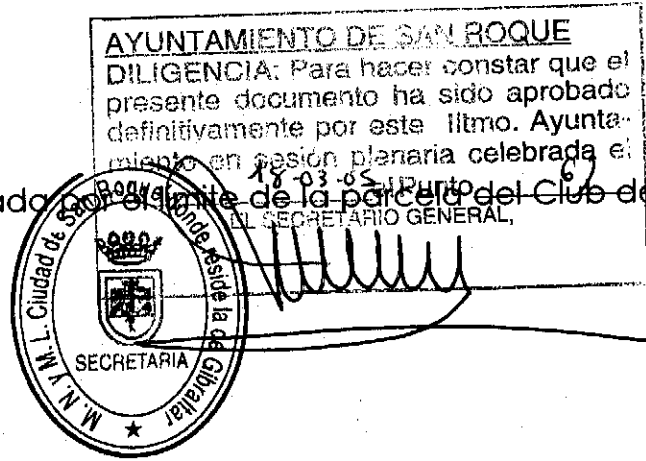
Ambos subsectores tienen forma irregular, trapezoidal.

3.- AFECTACIÓN DEL PGOUM SOBRE EL SUBSECTOR 42-46

El Plan General plantea la unidad citada (subsector 42-46) como un subsector discontinuo, sobre el que planifica un total máximo de 74 viviendas de tipología de Núcleo Residencial Turístico. La parcela 46 forma una unidad consolidada con densidad y edificabilidad consumida, por tanto nos centraremos en la parcela 42.

El vial preexistente que recorre la cara sureste del subsector 42 fija las rasantes. Este vial de 10 m de ancho, determina también las alineaciones del subsector.

La alineación oeste está fijada por el límite de la parcela del Club de Golf Valderrama.



4.- JUSTIFICACIÓN

Este Estudio de Detalle se redacta según establecen el T. R. de la Ley Régimen Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de planeamiento para definir las alineaciones y rasantes así como ordenar los volúmenes sin alterar el uso definido por el Plan General ni en la revisión del mismo redistribuyendo la edificabilidad y la densidad de viviendas en el subsector.

En este Estudio de Detalle se definen límites del subsector definidos por el Plan General de Ordenación Urbana. Todo esto sin aumento de ocupación del suelo, de las alturas máximas, de los volúmenes edificables previstos en el Plan.

De esta forma se ordena completamente el subsector 42 y se deja concluido el subsector 46, redistribuyendo la edificabilidad y densidad otorgadas por el Plan General conjuntamente a los subsectores 42 y 46.

5.- ESTUDIO Y DISPOSICIÓN DE SUPERFICIES Y USOS

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, considera el subsector 42-46 objeto de este Estudio de Detalle fija la superficie total en 88.530 m² y la edificabilidad en 23.903,10 m². Esta edificabilidad se otorga a la totalidad del subsector 42-46.

En la actualidad, en el subsector 46, se han construido 19 viviendas correspondiéndoles a cada una de ellas 323,00 m², con una edificabilidad total construida de 6.137,00 m², quedando por ejecutar 55 viviendas con la ordenanza R1.3 con una edificabilidad por consumir de 17.717 m².

El subsector 42 de 34.080 m² de superficie, pasa a tener una edificabilidad de 17.717,60 m² y una densidad de viviendas de 55 unidades con la ordenanza R1.3 que son ~~avanzadas de las consumidas~~ en el subsector 46.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18-03-05 (Sal Punto 6)

EL SECRETARIO GENERAL,

6.- DISPOSICIÓN DE VOLÚMENES ~~AREAS DE MOVIMIENTO~~

Las áreas de movimiento, definidas en el Plano de Ordenación de este Estudio de Detalle, cumplen los retrocesos mínimos a linderos, tanto públicos como privados, definidos por el Plan General.

Los límites de altura se ajustarán en todo caso a los de las ordenanzas de aplicación definidas por el Plan General.

Los subsectores 42-46 están clasificados según el P.G.O.U. de San Roque como Suelo Urbano y la ordenanza de aplicación para ambos subsectores es R1.3. "residencial turístico".

Además, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Particulares de cada zona, permite que las viviendas se agrupen en conjuntos macladas, escalonadas, en hilera, o con disposiciones similares, en cuyo caso cada uno de dichos conjuntos debe cumplir la Ordenanza de "Núcleos Urbanísticos" (R3.1) que establece la posibilidad de construir

una 3ª planta sobre el 70% de la 2ª (altura 9,50 m) y una 4ª planta sobre el 50% de la 3ª (altura máxima 12,50 m).

Por lo tanto, se admite con la edificabilidad y la densidad disponible en el subsector 42, los conjuntos de viviendas cualquiera que sea su disposición, con la obligatoriedad de cumplimiento de los parámetros de volumen y altura definidos en el párrafo anterior.

7.- JUSTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN NORMATIVA

De acuerdo con lo dispuesto en el P.G.O.U de San Roque, los terrenos incluidos en el subsector 42 de Sotogrande, presentan las siguientes condiciones urbanísticas,

Condiciones urbanísticas del subsector 42

1. Superficie total

La superficie total del subsector es de 34.080 m²

2. Edificabilidad

17.717 m²

3. Ocupación máxima

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela neta será del 40%

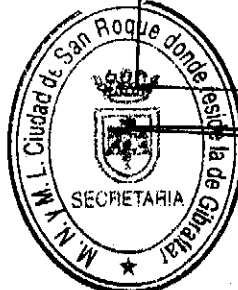
4. Número máximo de viviendas

Se fija en 55 uds.

5. Ordenanza

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 14-03-05 al Punto 6)

EL SECRETARIO GENERAL,



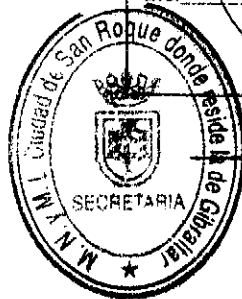
R1.3: Residencial turístico y según las Normas Particulares de cada Zona, permite viviendas que se agrupen en conjuntos macladas, escalonadas, en hilera, o con disposiciones similares, en cuyo caso cada uno de dichos conjuntos debe cumplir la Ordenanza de "Núcleos Urbanísticos" (R3.1)

6. Altura máxima edificable

Las alturas serán de PB + 1, es decir 6,50 m, autorizando una tercera planta sobre el 70% de la superficie de la 2ª, es decir 9,50 m; y una cuarta planta sobre el 50% de la 3ª, es decir 12,50 m.

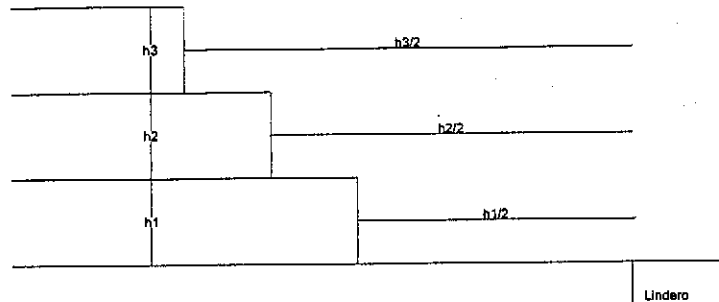
Se considerará planta bajo rasante aquella que más de un 70% de la cara superior de forjado, esté por debajo de 1,5 m de la cota de rasante de terreno natural o de terreno modificado.

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 18-03-05 al Punto 6.
EL SECRETARIO GENERAL,



7. Distancia a linderos

La separación mínima a linderos públicos o privados será igual a la mitad de la altura de cada planta medida desde cada cota de la cara superior de forjado o superior a 3m.



8. Separación entre edificios

La separación mínima entre edificios de una misma parcela, será igual a un tercio de la altura de cada planta medida desde cada cota de la cara superior de forjado.

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 18-03-05 al Punto 6
EL SECRETARIO GENERAL,

Diagrama que ilustra la separación entre edificios. Se muestra un edificio con tres plantas de alturas h_1 , h_2 y h_3 . Las distancias entre edificios desde la cara superior de cada forjado son $h_1/3$, $h_2/3$ y $h_3/3$.

8.- CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

CUADRO REPARTO EDIFICABILIDAD Y Nº VIVIENDAS						
SUBSECTOR	ORDENANZA	SUPERFICIE	INDICE EDIF.	EDIFICABILIDAD	Nº MAX. VIVIENDAS	ESTADO ACTUAL
46	R.1.3	54.450 m ²	0.27 m ² /m ²	14.701,50m ²	20	P.G.O.U.
42	R.1.3	34.080 m ²	0.27 m ² /m ²	9.201,60m ²	54	P.G.O.U.
46-42	R.1.3	88.530 m ²	0.27 m ² /m ²	23.903,10m ²	74	P.G.O.U.
46	R.1.3	14.665 m ²	0.4217 m ² /m ²	6.185,35m ²	19	CONSUMIDO
	R.1.3	39.785 m ²	0.214 m ² /m ²	8.516,15m ²	1	RESTANTE
42	R.1.3	34.080 m ²	0.27 m ² /m ²	9.201,60m ²	54	RESTANTE
42	R.1.3	34.080 m ²	0.519 m ² /m ²	17.717m ²	55	ESTUDIO DETALLE

En la actualidad, en el subsector 46, se han construido 19 viviendas con la ordenanza R.1.3, correspondiéndoles a cada una de ellas 323,00 m², con una edificabilidad total construida de 6.137,00 m², quedando por ejecutar 55 viviendas con la ordenanza R.1.3 con una edificabilidad por consumir de 17.717 m².

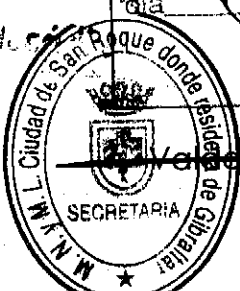
La redistribución de la edificabilidad consumida y restante, así como el reparto del número de viviendas y las condiciones urbanísticas de los dos subsectores 42 y 46 quedarán definidos en el anterior cuadro explicativo.

Y para que conste a todos los efectos se firma el presente documento en San Roque, a diez días del mes de febrero de 2005.

Visado
21026586750
COLEGIO OFICIAL de Arquitectos de San Roque

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 18-03-05 al Punto 6
SECRETARIO GENERAL,

SECRETARIA
Verderrama Estates, S.A.



Fdo. Ángel Hernández Espada