MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ETAPAS DEL PLAN PARCIAL SUBSECTOR 50 DE SOTOGRANDE

SOTOGRANDE®

PART OF THE nH WORLD

JUNIO 2013

sotoarkitecnia21

I N D I C E

Documento uno. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 Antecedentes.

1.2 Redactor y promotor

1.3 Justificación

1.4 Plan de Etapas del Plan Parcial aprobado definitivamente 1.999

1.5 Plan de etapas modificado

1.6 Estudio económico y financiero

Documento dos. PLANOS

Plano Nº 1 Situación

Plano Nº 2 Zonificación del Plan Parcial aprobado definitivamente en 1.999

Plano Nº 3 Plan de Etapas del Plan Parcial aprobado definitivamente en 1.999

Plano Nº 4 Plan de Etapas modificado

DOCUMENTO 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 ANTECEDENTES.

Desde el punto de vista administrativo, los terrenos constituyen un Subsector del antiguo Centro de Interés Turístico Nacional de Sotogrande, en concreto el Subsector 50; y tienen su ordenación definida por el Plan General de San Roque, que se encuentra definitivamente aprobado y con completa vigencia. En dicho Plan General, la clasificación de los terrenos era de Suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio, y tenía previsto su desarrollo por medio de un Plan Parcial de Ordenación comprensivo de un sector de planeamiento que es precisamente el Subsector 50.

El texto Refundido del PGOU fue aceptado por la C.P.O.T. y U. el 18 de abril de 1996 y como consecuencia del cumplimiento de la sentencia del T.S.J.A. de 19 de Noviembre de 1992, tuvo que ser sometido luego a nueva información pública, aprobándose por el Ayuntamiento Pleno el 17 de marzo de 2000 y aprobándose definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 25 de julio de 2.000, publicado en el B.O.P. el 7 de Septiembre de 2.000. La adaptación del Plan a la LOUA fue aprobada definitivamente con fecha 7 de mayo de 2009. Como quiera que tras la aprobación de la Modificación del Plan Parcial del Subsector 50, en Junio de 1.999, se ha desarrollado el sector, alcanzando un alto grado de urbanización, es por lo que la Adaptación Parcial del PGOU de San Roque a la LOUA, ha clasificado dicho sector como **suelo urbano no consolidado.**

NORMATIVA LEGAL VIGENTE

La Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo único, apartado seis específica:

Artículo único Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Seis. Se modifica la letra e) del apartado 3 del artículo 13, que queda redactada del siguiente modo:

- ***«e)*** *El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*

En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.»

La presente Modificación del Plan de Etapas cumple en todo con las determinaciones al respecto contenidas en la vigente Ley de Ordenación urbanística de Andalucía, y la Modificación antes citada, es la que posibilita la aprobación de un nuevo Plan de Etapas sin necesidad de modificar el Plan Parcial.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

1.- De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, el referido Subsector 50 de Sotogrande constituía un sector del planeamiento, con la clasificación de suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio, desarrollándose estos últimos años según las previsiones de la Modificación del Plan Parcial, aprobada en Ayuntamiento Pleno de fecha 9 de junio de 1.999.

2.- En Abril de 2.007, el Ayuntamiento de San Roque y Sotogrande S.A., consideran de interés mutuo actualizar dicha ordenación, suscribiendo un Convenio Urbanístico, aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de Abril de 2.007, con el objeto de:

- Mejorar la ordenación con una importante reducción del número de viviendas y cambios en su tipología. El número máximo de viviendas se reduce de 5.326 a 2.985 unidades.
- Reajustar dimensionalmente el equipamiento privado (Campo de golf de 36 hoyos, 18 hoyos construidos y 18 hoyos en construcción) de acuerdo a los proyectos ejecutados.
- Reajustar el viario del sector, así como sus dimensiones de acuerdo con una restitución detallada de sus límites.

- Reordenar la localización de cesiones y equipamientos públicos, para posibilitar, entre otros objetivos, la ampliación del Colegio Internacional de Sotogrande.

3.- En mayo de 2.009, el Ayuntamiento Pleno aprueba la ADAPTACIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE A LA L.O.U.A. con fecha 7 de Mayo de 2.009, en la que figura el Subsector 50 como ***Suelo urbano no consolidado***, dado su alto grado de desarrollo y urbanización.

4.- Con fecha 13 de Octubre de 2011 se aprueba inicialmente una nueva modificación del subsector 50 que recoge las condiciones establecidas en el Convenio firmado en 2007, y para las que no era necesario esperar a la aprobación de la Revisión del PGOU que el Ayuntamiento lleva a cabo.

Por lo anteriormente expresado, la Modificación del Plan de Etapas que pretendemos realizar se hace sobre la base del Plan Parcial aprobado definitivamente en junio de 1999, dentro del marco de la adaptación parcial del P.G.O.U de San Roque a la L.O.U.A. y de acuerdo a la Ley 2/2012 y a la anteriormente citada L.O.U.A.

1.2 PROMOTOR Y REDACTOR

Esta Modificación del Plan de Etapas se redacta por encargo de SOTOGRANDE S.A., entidad urbanizadora de la totalidad de los terrenos objeto de planeamiento del Subsector 50.

El redactor de esta modificación del Plan de Etapas es el Arquitecto D. Julio Gómez Contreras colegiado nº 948 del COACA.

1.3 JUSTIFICACIÓN.

Conservación por Ayuntamiento y Entidad Urbanística de conservación

En el caso que nos ocupa, en el Subsector 50 se establecerán dos regímenes de conservación diferentes:

La Avenida del Conchudo y La Calle Cantarillo, serán conservadas por el Ayuntamiento, sin que formen parte de la Entidad Urbanística de Conservación citada.

El resto del subsector, una vez finalizadas todas las etapas y recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento pasarán a integrarse/crearse en una Entidad Urbanística de Conservación.

Es por ello, que una de las etapas que se modifica es la número 1 que incluía parte de la Avenida de La reserva y las dos calles citadas anteriormente, pasando a ser estas dos últimas la primera etapa, y que de forma individualizada será recepcionada y conservada por el Ayuntamiento.

Situación del mercado

El objeto del Plan de Etapas, es señalar las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
Las condiciones objetivas que se dan en la actualidad para la puesta en servicio de las diferentes zonas de la Urbanización tienen necesariamente que ser objeto de reconsideración en atención a las circunstancias por todos conocidas de la situación económica y en particular del mercado inmobiliario.

Un planteamiento empresarial riguroso tiene que considerar la perspectiva real de la situación del mercado. En la actualidad, como ya se ha dicho, la situación del sector inmobiliario es crítica, siendo evidente la necesidad de replantear el Plan de Etapas inicial. Es de todo punto necesario adecuar la inversión y la ejecución de los trabajos de urbanización a la actual situación económica y financiera, cuyo alcance afecta tanto al mercado nacional como al internacional.

1.4 PLAN DE ETAPAS DEL PLAN PARCIAL APROBADO EN 1.999

Las obras de urbanización se acometen en ocho fases programadas a lo largo de ocho años, constituyendo unidades funcionales completas. En el Plano de Proyecto Nº 3 se detallaban las diversas fases, señalándose, igualmente, las parcelas edificables urbanizadas según la correspondiente fase.

En el desarrollo de las obras, estaba prevista la ejecución con carácter prioritario de las infraestructuras generales que conllevase la realización de cada fase, todo ello de forma justificada.

Dicho Plan de Etapas quedaba regulado por las siguientes condiciones generales:

- En el supuesto de que se presentaran situaciones no previsibles en la actualidad, se solicitarán las oportunas prórrogas, considerándose normales las que supusieran un incremento no superior a un 50 por ciento con respecto a los plazos previstos.

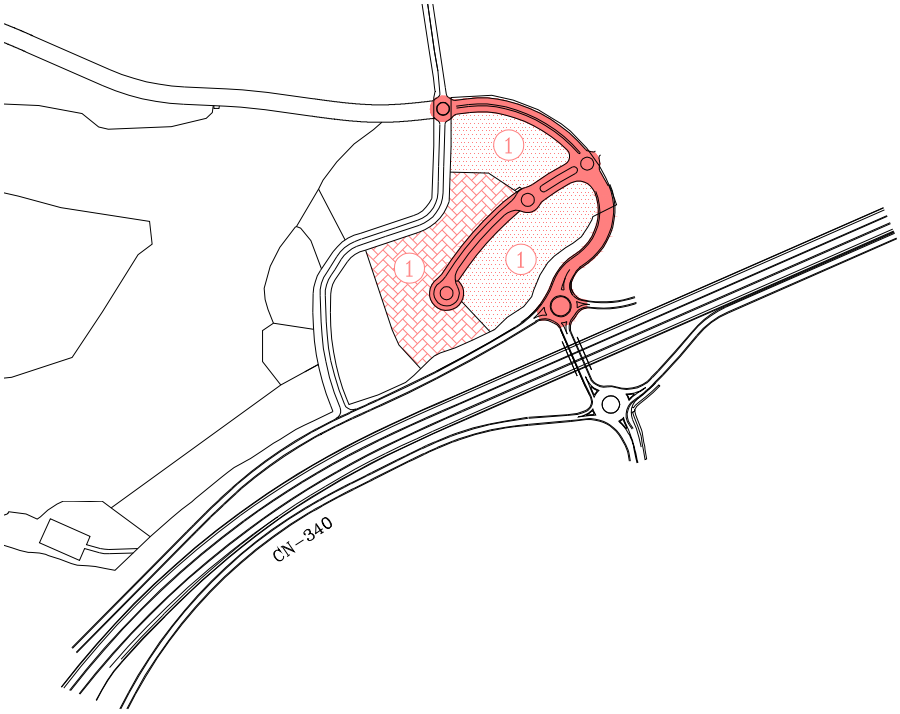
- El Plan de Etapas se adaptará a toda modificación de planeamiento, estudio de detalle o proyecto de parcelación, con los consiguientes proyectos de urbanización complementaria, que pudieran ser necesarios.

- Los movimientos de tierras de las diferentes etapas se podrán realizar con anterioridad al comienzo de las obras del resto de la infraestructura de las mismas.

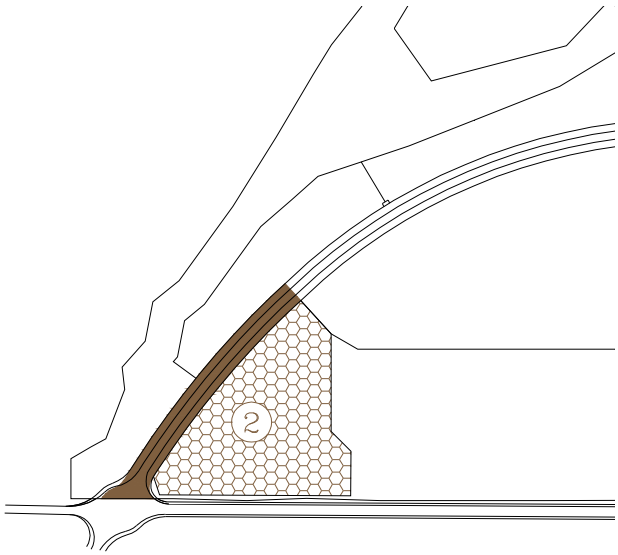
1.5 PLAN DE ETAPAS MODIFICADO

El grado de urbanización del subsector 50 es elevado. Las obras de urbanización pendientes se acometen en cinco fases programadas a lo largo de cuatro años, constituyendo unidades funcionales completas. En el Plano de Proyecto Nº 4 se detallan las diversas fases.

PLAN DE ETAPAS – FASE 1º FINALIZADA

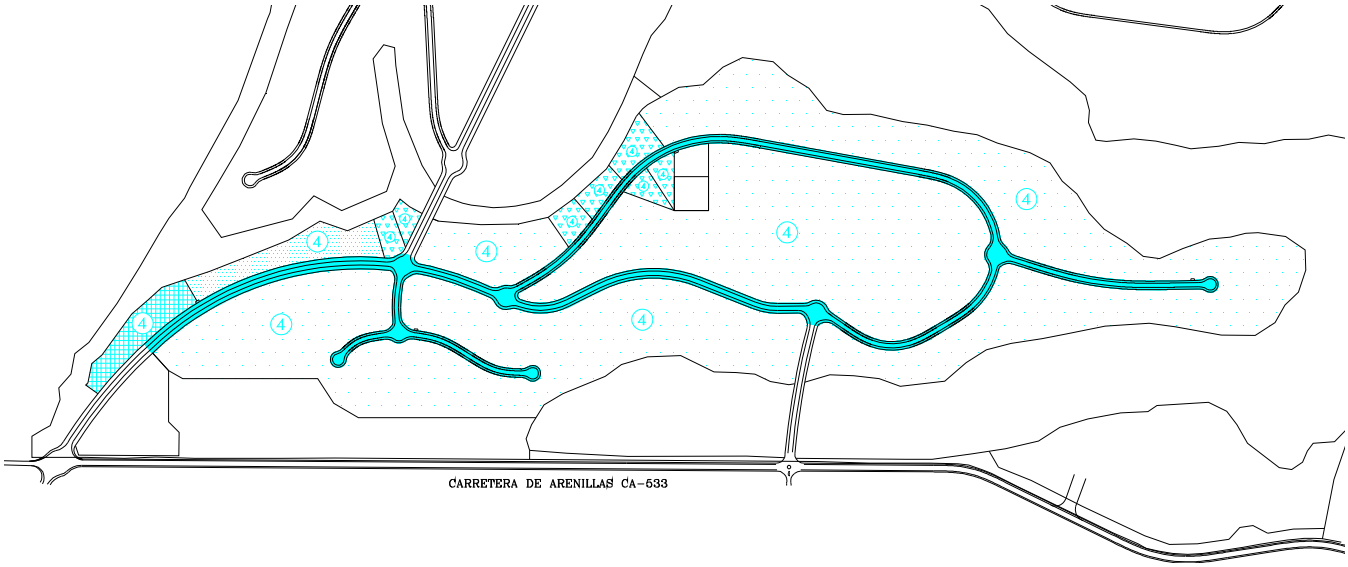


PLAN DE ETAPAS – FASE 2º FINALIZADA

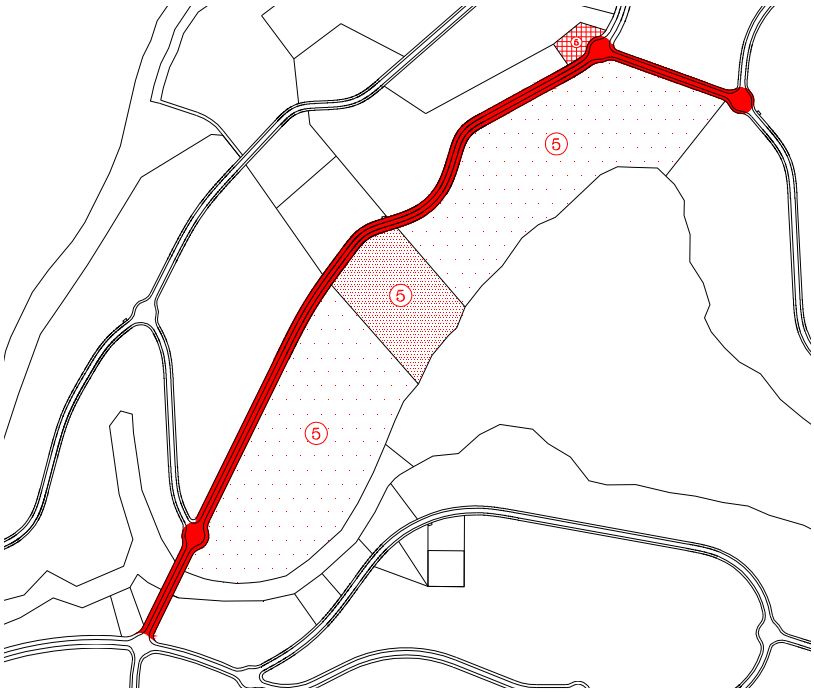


PLAN DE ETAPAS – FASE 3º FINALIZADA

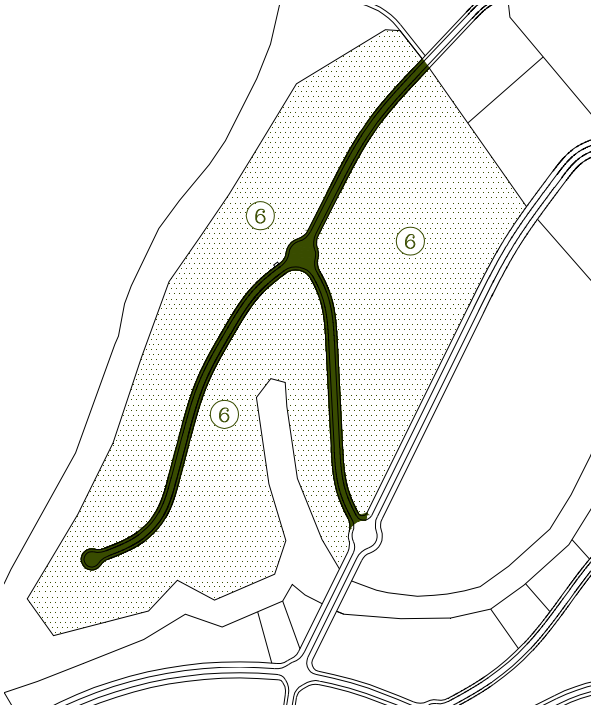
PLAN DE ETAPAS – FASE 4º FINALIZADA



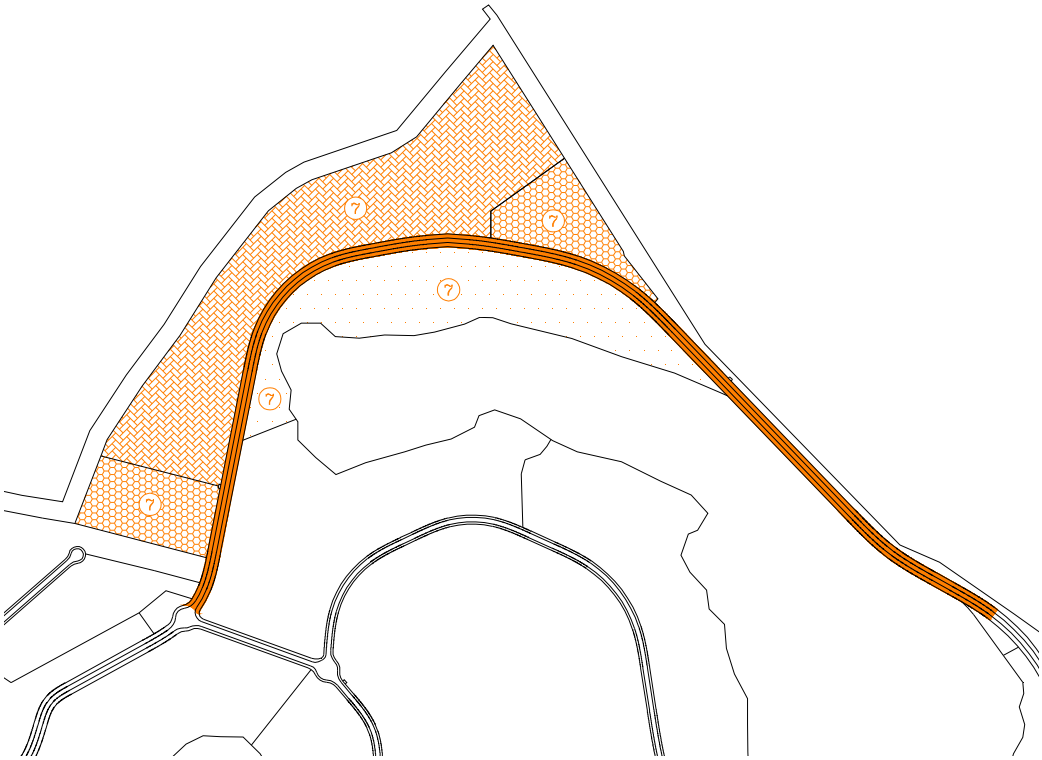
PLAN DE ETAPAS – FASE 5º FINALIZADA



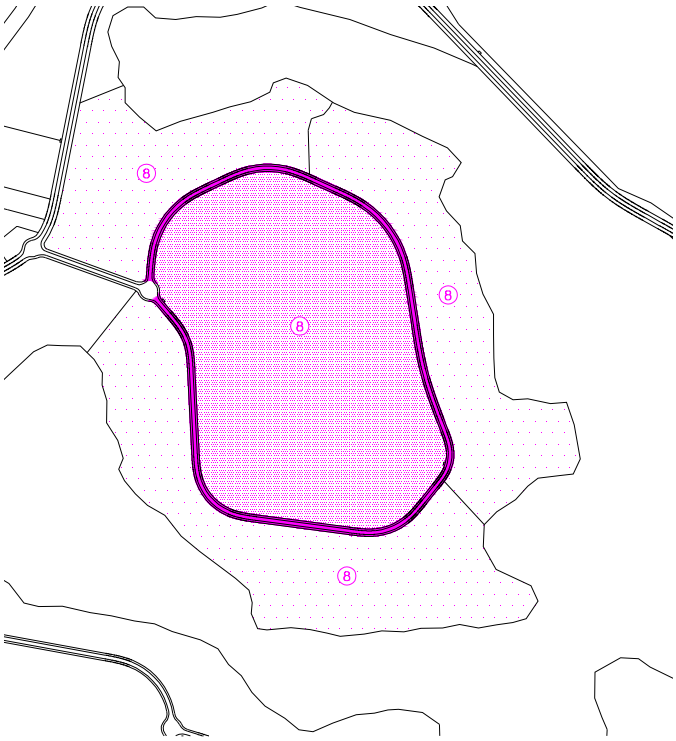
PLAN DE ETAPAS – FASE 6º FINALIZADA



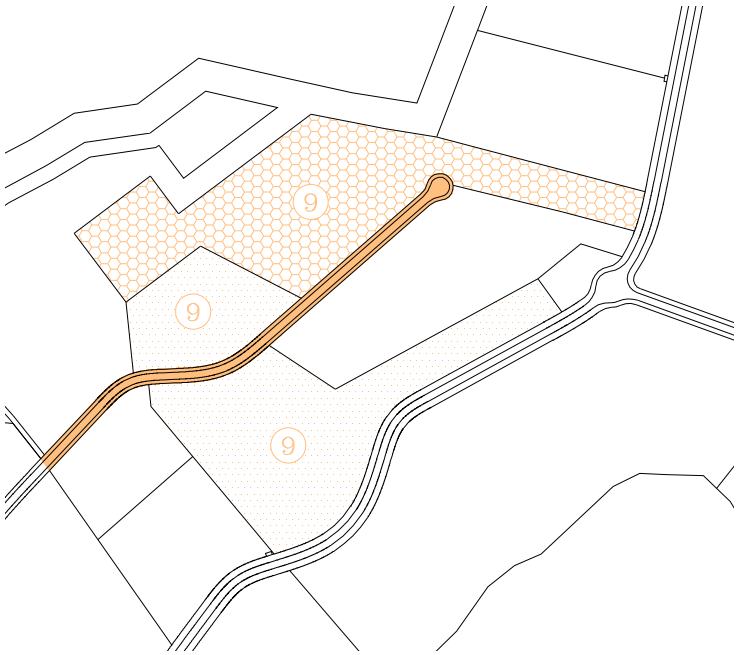
PLAN DE ETAPAS – FASE 7º



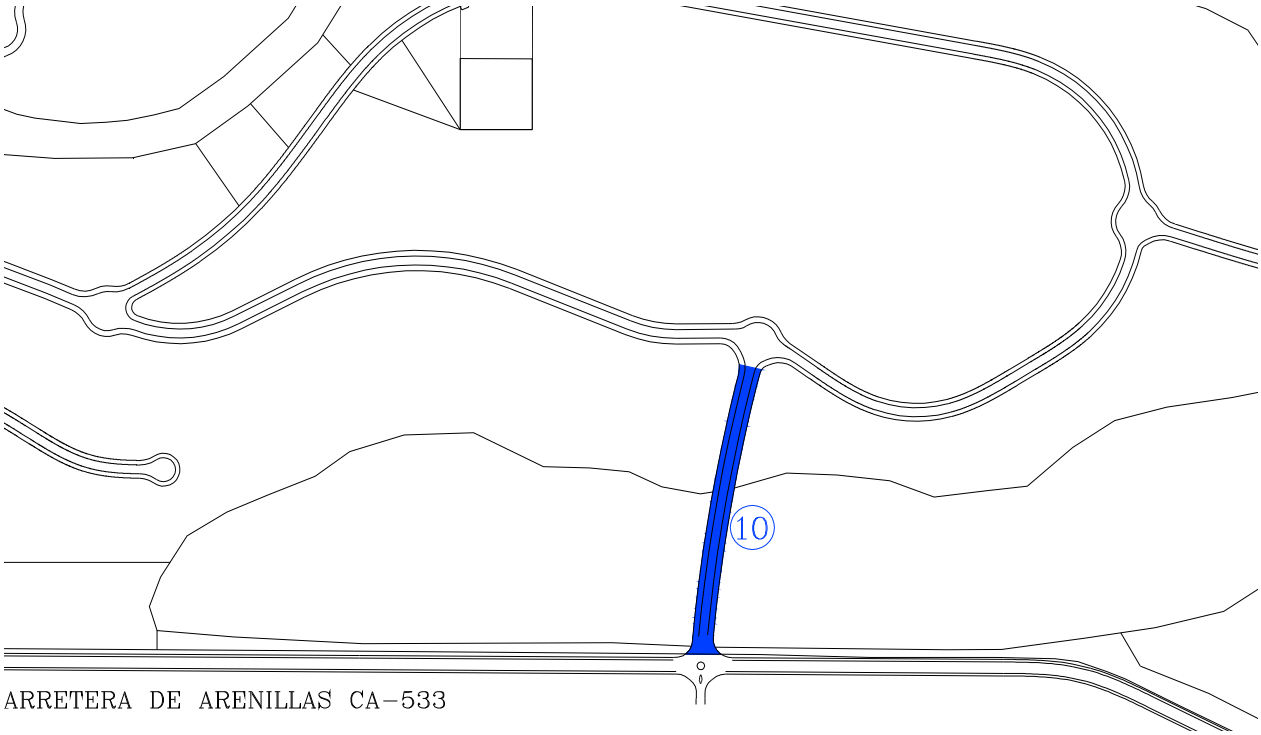
PLAN DE ETAPAS – FASE 8º



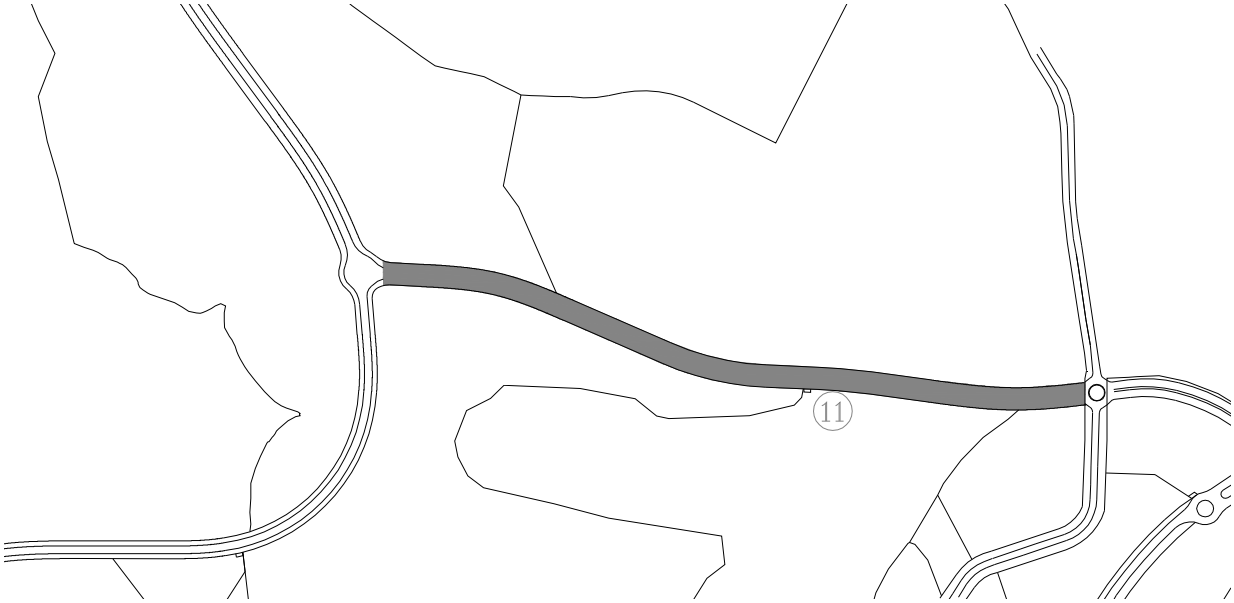
PLAN DE ETAPAS – FASE 9º



PLAN DE ETAPAS – FASE 10º



PLAN DE ETAPAS – FASE 11º



En el desarrollo de las obras, se ejecutarán con carácter prioritario las infraestructuras generales que conlleve la realización de cada fase, todo ello de forma justificada.

El presente Plan de Etapas, al igual que el de la Modificación de Plan Parcial aprobada en Junio de 1.999, queda regulado por las siguientes condiciones generales:

- En el supuesto de que se presentaran situaciones no previsibles en la actualidad, se solicitarán las oportunas prórrogas, considerándose normales las que supusieran un incremento no superior a un 50 por ciento con respecto a los plazos previstos.

- El Plan de Etapas se adaptará a toda modificación de planeamiento, estudio de detalle o proyecto de parcelación, con los consiguientes proyectos de urbanización complementaria, que pudieran ser necesarios.

- Los movimientos de tierras de las diferentes etapas se podrán realizar con anterioridad al comienzo de las obras del resto de la infraestructura de las mismas.

- Los movimientos de tierras de las diferentes etapas se podrán realizar con anterioridad al comienzo de las obras del resto de la infraestructura de las mismas.

- La forma en el que se ha hecho el señalamiento de etapas, garantiza su puesta en servicio y la funcionalidad de cada una de ellas.

1.6 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Se realiza a continuación la valoración de los costes de implantación de los proyectos de urbanización.

Se ha preferido, en lo que sigue, mantener el volumen total de las obras de urbanización, sin descontar las ya ejecutadas, y mantener vigente la garantía de urbanización presentada en su día por Sotogrande, S.A.

N1	NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE
		Capítulo: 01 MOVIMIENTO DE TIERRAS.		
01001	329.214	M^3 de excavación en desmonte de tierras, con p.p. de rasanteo y compactación de la explanada y carga y transporte.	1,92	633.157,12
01002	329.214	M^3 de terraplén con material procedente del desmonte, incluso p.p. de desbroce, rasanteo y compactación del cimiento.	0,96	316.578,55
		TOTAL CAPÍTULO: 01	.....	949.735,67

N1	NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE
		Capítulo: 02 PAVIMENTACIÓN		
02001	65.842,800	M^3 de zahorra natural extendida y compactada hasta una densidad del 100 % del ensayo Proctor Modificado.	9,01	593.584,80
02002	32.922,638	M^3 de zahorra artificial extendida y compactada hasta una densidad del 100 % del ensayo Proctor Modificado.	13,82	455.098,79
02003	12.135,000	Tn. de aglomerado asfáltico en caliente (cualquier huso), con árido calizo, incluso barrido, soplado, riegos de imprimación y recorte de juntas.	27,04	328.197,68
02004	27.740,000	Ml. de cuneta de hormigón tipo Sotogrande de 80 cm. de ancho.	7,84	217.570,59
02005	122.399,000	M^2 de pavimento de arcén a base de zahorra artificial recebada, compactada hasta una densidad de 100 % Proctor Modificado.	1,80	220.689,70
		TOTAL CAPÍTULO: 02	.....	1.815.141,70

N1	NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE
		Capítulo: 03 SANEAMIENTO. RED DE RESIDUALES.		
03001	4.350,00	Ml. de red de saneamiento con tubería de PVC de ⌀ 20 cm. incluso excavación de zanja, cama de arena con espesor de 10 cm. y p.p. de pozos de registro.	17,72	77.124,88
03002	4.880,00	Ml. de red de saneamiento con tubería de PVC de ⌀ 30 cm. incluso excavación de zanja, cama de arena con espesor de 10 cm. y p.p. de pozos de registro.	26,44	129.049,32
03003	1.800,00	Ml. de red de saneamiento con tubería de PVC de ⌀ 40 cm. incluso excavación de zanja, cama de arena con espesor de 10 cm. y p.p. de pozos de registro.	40,56	73.022,97
		TOTAL CAPÍTULO: 03	.....	279.197,17

N1	NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE
		Capítulo: 04 SANEAMIENTO. RED DE PLUVIALES.		
04001	5.020,00	Ml. de red de saneamiento con tubería de hormigón con junta elástica, de ⌀ 30 cm., incluso excavación de zanja, cama de 10 cm. de espesor de arena y p.p. de absorbedores y pozos.	27,94	140.294,26
04002	3.720,00	Ml. de red de saneamiento con tubería de hormigón con junta elástica, de ⌀ 40 cm., incluso excavación de zanja, cama de 10 cm. de espesor de arena y p.p. de absorbedores y pozos.	31,25	116.259,78
04003	1.700,00	Ml. de red de saneamiento con tubería de hormigón con junta elástica, de ⌀ 50 cm., incluso excavación de zanja, cama de 10 cm. de espesor de arena y p.p. de absorbedores y pozos.	45,37	77.139,90
02004	2.150,00	Ml. de red de saneamiento con tubería de hormigón con junta elástica, de ⌀ 60 cm., incluso excavación de zanja, cama de 15 cm. de espesor de arena y p.p. de absorbedores y pozos.	53,79	115.649,75
04005	2.320,00	Ml. de red de saneamiento con tubería de hormigón con junta elástica, de ⌀ 80 cm., incluso excavación de zanja, cama de 20 cm. de espesor de arena y p.p. de absorbedores y pozos.	76,02	176.385,03
04006	1.950,0	Ml. de red de saneamiento con tubería de	115,69	225.604,92

	0	hormigón con junta elástica, de ⌀ 100 cm., incluso excavación de zanja, cama de 20 cm. de espesor de arena y p.p. de absorbedores y pozos.		
04007	950,00	Ml. de red de saneamiento con tubería de hormigón con junta elástica, de ⌀ 150 cm., incluso excavación de zanja, cama de 20 cm. de espesor de arena y p.p. de absorbedores y pozos.	173,99	165.293,35
		TOTAL CAPÍTULO: 04	.....	1.016.627,00

N1	NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE
		Capítulo: 05 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.		
05001	5.200,00	Ml. de red de abastecimiento de agua con tubería de polietileno de 80 mm. de diámetro, incluso excavación de zanja, cama de arena, p.p. de piezas especiales y válvulas, arquetas, anclajes y protecciones.	13,82	71.881,05
05002	9.950,00	Ml. de red de abastecimiento de agua con tubería de polietileno de 150 mm. de diámetro, incluso excavación de zanja, cama de arena, p.p. de piezas especiales y válvulas, arquetas, anclajes y protecciones.	29,44	293.023,45
05003	6.500,00	Ml. de red de abastecimiento de agua con tubería de polietileno de 200 mm. de diámetro, incluso excavación de zanja, cama de arena, p.p. de piezas especiales y válvulas, arquetas, anclajes y protecciones.	45,07	292.993,40
05004	1.850,00	Ml. de red de abastecimiento de agua con tubería de polietileno de 250 mm. de diámetro, incluso excavación de zanja, cama de arena, p.p. de piezas especiales y válvulas, arquetas, anclajes y protecciones.	61,30	113.410,98
05005	2.730,00	Ml. de red de abastecimiento de agua con tubería de polietileno de 300 mm. de diámetro, incluso excavación de zanja, cama de arena, p.p. de piezas especiales y válvulas, arquetas, anclajes y protecciones.	80,53	219.862,25
05006	1.680,00	Ml. de red de abastecimiento de agua con tubería de polietileno de 450 mm. de diámetro,	131,32	220.619,52

		incluso excavación de zanja, cama de arena, p.p. de piezas especiales y válvulas, arquetas, anclajes y protecciones.		
05007	200,00	Ud. de boca contra-incendio de 100 mm., modelo Granfort o similar, equipado con enchufe de fundición de aluminio y válvula de cierre elástico, incluso carrete de fundición, codos, etc., totalmente montada y en servicio.	318,86	63.772,19
05008	320,00	Ud. de boca de riego de 50 mm. de diámetro, modela Granfort, incluso arqueta, elementos de conexión a la red, marco y tapa de fundición.	153,48	49.115,67
05009	3.456,00	M^3 de depósito de regulación en hormigón armado, incluso parte proporcional de excavación para emplazamiento, drenaje, válvulas de maniobra y calderería.	126,21	436.190,54
05010	160,00	Kw. instalado en equipos electromecánicos de bombeo para aguas limpias.	90,15	14.424,29
		TOTAL CAPÍTULO: 05	....	1.775.293,3 5

N1	NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE
		Capítulo: 06. RED DE ELECTRICIDAD.		
06001	6.150,00	Ml. de red de electricidad para suministro en alta tensión, en tendido subterráneo, incluyendo canalizaciones, conductor de Al 12/20 KV y p.p. de arquetas.	49,58	304.938,52
06002	15,00	Ud. de centro de transformación incluyendo obra civil, transfo, aparellaje y aparatos de medida.	28.848,58	432.728,71
		TOTAL CAPÍTULO: 06	.....	737.667,23

N1	NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE
		Capítulo: 07. ALUMBRADO PÚBLICO.		
07001	333,00	Ud. de punto de luz sobre columna modelo PRIMERA de 2,70 m. de altura en poliamida reforzada con fibra de vidrio y farol VILLA 250" con equipo de VM 125 w AF, incluyendo p.p. de líneas eléctricas, acometida a red de B.T., canalizaciones de P.V.C. y cuadro eléctrico.	546,92	182.124,70
		TOTAL CAPÍTULO: 07	.....	182.124,70

N1	NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE
		Capítulo: 08. RED DE TELEFONÍA.		
08001	9.600,00	Ml. de red de canalizaciones de P.V.C. para instalación de línea telefónica, incluyendo p.p. de arquetas según modelo de C.T.N.E.	14,87	142.800,48
		TOTAL CAPÍTULO: 08	.....	142.800,48

N1	NÚMERO DE UNIDADES	DESIGNACIÓN DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO DE LA UNIDAD	IMPORTE
		Capítulo: 09 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.		
09001	41,20	Ha. de tratamiento selvícola de espacios verdes, incluso reforestación en su caso.	1.502,53	61.904,25
09002	2,10	Ha. de zona verde ajardinada con el equipamiento adecuado para juegos infantiles.	60.101,21	126.212,54
09003	4,70	Ha. de zona ajardinada, incluso amueblamiento urbano, alumbrado público, paseos y red de riegos.	60.101,21	282.475,69
		TOTAL CAPÍTULO: 09	.....	470.592,48
		TOTAL PRESUPUESTO		7.369.179,78

PRESUPUESTOS

CAP. I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	949.735,67 €
CAP. II	PAVIMENTACIÓN	1.815.141,70 €
CAP. III	SANEAMIENTO RED RESIDUALES	279.197,17 €
CAP. IV	SANEAMIENTO RED PLUVIALES	1.016.627,00 €
CAP. V	RED ABASTECIMIENTO DE AGUA	1.775.293,35 €
CAP. VI	RED DE ELECTRICIDAD	737.667,23 €
CAP. VII	ALUMBRADO PÚBLICO	182.124,70 €
CAP. VIII	RED DE TELEFONÍA	142.800,48 €
CAP. IX	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	470.592,48 €
TOTAL	.....	7.369.179,78 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....	7.369.179,78 €
17 % Gastos Generales y Beneficio Industrial.....	1.252.760,56 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA.....	8.621.940,34 €
1 % Control de Calidad	86.219,41 €
PRESUPUESTO TOTAL	8.708.159,75 €

6.2.- REPERCUSIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES.

A) La superficie bruta del sector es de 4.675.272 m^2, por lo que la repercusión es de :

8.708.159,75 €: 4.675.272 m^2 = 1,86 €/m^2

B) La superficie de parcelas destinadas a usos residenciales, terciarios y comerciales es de 2.323.788 m^2, por lo que la repercusión es de:

8.708.159,75 €: 2.323.788 m^2 = 3,75 €/m^2

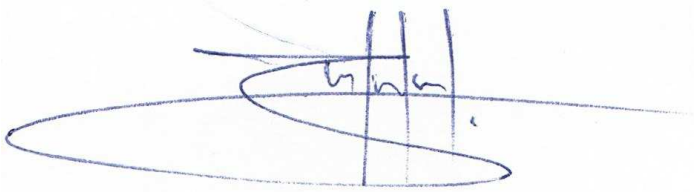
C) La superficie de construcción residencial, terciario y comercial lucrativo es de 687.645 m^2.c., por lo que la repercusión es de:

8.708.159,75 €: 687.645 m^2.c. = 12,66 €/m^2.c.

Se trata de repercusiones admisibles, aun teniendo en cuenta los costes derivados de la urbanización complementaria interior a las diversas parcelas. Por lo tanto, la ejecución de las obras de urbanización puede fácilmente financiarse repercutiendo su costo en el precio de venta de las parcelas edificables.

Las obras se financiarán por la entidad promotora, empleando recursos propios, así como los ingresos procedentes de la venta de terrenos y parcelas.

San Roque, Junio de 2.013
El Arquitecto.



Fdo.: Julio Gómez Contreras.
Colegiado Nº 948

DOCUMENTO 2

PLANOS

Documento dos. PLANOS

Plano Nº 1 Situación

Plano Nº 2 Zonificación del Plan Parcial aprobado definitivamente en 1.999

Plano Nº 3 Plan de Etapas del Plan Parcial aprobado definitivamente en 1.999

Plano Nº 4 Plan de Etapas modificado