

ESTUDIO DE DETALLE EN "ZONA B " SUBSECTOR 47 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE SOTOGRANDE (SAN ROQUE)

MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Estudio de Detalle de iniciativa particular por encargo de la sociedad mercantil SOTOGOLF COSTA S.A., actual propietaria de los terrenos que constituyen la unidad de actuación y que forman parte del Subsector 47 (antiguo 54) de Sotogrande en el término municipal de San Roque.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque prescribe las figuras de Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización como instrumentos de planeamiento para el desarrollo del Subsector, exigencia que ha sido cumplida tras la aprobación definitiva de sendos Estudios de Detalle en sesiones plenarios celebradas el 22 de Junio de 1994 y 7 de Octubre de 1999.

2.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito de la unidad de actuación, con superficie de 149.297 m² y propietario único, es coincidente con la zona ya delimitada en el planeamiento aprobado como zona R.1.2.B, constituyendo el objetivo del presente documento la ordenación de los volúmenes que le corresponden y la concreción de las condiciones de edificación de acuerdo con las especificaciones previstas en el planeamiento anterior y completar el viario ya desarrollado con aquel privado de acceso a edificaciones, complementario al señalado en el Plan, conforme se establece en el art. 65.1 c) del vigente Reglamento de Planeamiento, no produciéndose aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas, volúmenes edificables y demás determinaciones del Plan, así como tampoco alteración de los predios colindantes ni perjuicios a los mismos.

3.- LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

El plan General de Ordenación Urbana establece una superficie de 601.769 m² para todo el Subsector 47, configurada como:

3.1) Residencial

521.971 m²



Ordenanza R 1	259.497 m2
R1.2.A	48.579 m2
R1.2.B	213.895 m2

Asignándoles un techo edificable total de 160.471 m2 para un número máximo de 290 viviendas.

3.2) Zona verde Z.V.	61.329 m2
3.3) Zona de Servicios Z.S.	4.433 m2
3.4) Viales	14.036 m2

En su desarrollo, se redactaron y tramitaron el Estudio de Detalle del Subsector 47, aprobado definitivamente el 22 de Junio de 1994, una modificación del mismo y el correspondiente Proyecto de Urbanización, que definen las zonas de aplicación de las ordenanzas R.1, R.1.A, y R.1.B así como las alineaciones, ordenación de volúmenes y parcelación resultantes.

Estos documentos reorganizan las áreas edificables incorporando con calificación R.1 una banda que tenía la consideración de R.1.2.B en el P.G.O.U.; crea áreas de protección de las parcelas limítrofes con el campo de golf o con la carretera de Arenillas y establece como zonas de protección Z.P.E.3, con edificabilidad nula, las áreas calificadas como R.1.2.A en el Plan General, sobre la base de su configuración en vaguada inundable.

La zona calificada como R.1.2.B en el P.G.O.U. queda con tal consideración pero disminuida su superficie en la que pasó a tener calificación R.1. y, denominada como parcela 96 en el Estudio de Detalle aprobado, constituye, como resto del Subsector 47, el objeto del presente Estudio de Detalle.

Para ella se establecen las siguientes condiciones de edificación:

B) ZONA R.1.2.B

Superficie de parcela	149.297 m2
Superficie edificable	64.190 m2
Nº máximo de viviendas	185
Ordenanza de aplicación	R.1.2.B

Uso R.1.2.B: Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común tipo B.

Ocupación máxima 33 %

Nº máximo de viviendas: una cada 500 m² de solar, con un máximo de 185 viviendas. Posteriormente, éste número fue limitado a 183 viviendas por modificación del Estudio de Detalle aprobada en Octubre de 1999.

Índice de edificabilidad máximo 1.50 m²/m²s.

Altura máxima: 2 plantas = 6.50 m.

Se autoriza una tercera planta que no sobrepase en ocupación el 30 % de la segunda planta con altura total que no sobrepase 9.50 m.

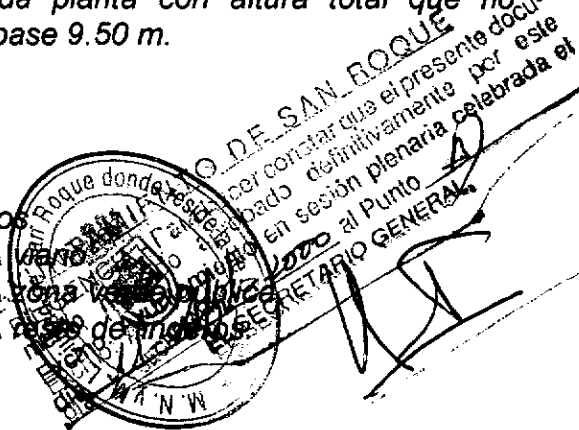
Nº de plantas 2

Separación a linderos

6 m. A linderos

6 m. A zona

3 m. A zona



4.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

La ordenanza de aplicación prevista es la de "agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo B, denominada R.1.2.B. en el Plan General, permitiéndose, según el epígrafe 4.2.1 de Calificación del Suelo, la aplicación alternativa de cualquiera de las ordenanzas del P.G.O.U. previamente enumeradas, y que son:

A) Uso Residencial

1.- Residencial extensivo.

1.1.- Viviendas unifamiliares aisladas en parcela independiente R1

a) Usos permitidos.

Se permite solamente la vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente, y el uso deportivo.

b) Condiciones de Volumen

- Parcela mínima 1000 m².
- Porcentaje de ocupación máxima 33 %
- Altura máxima: 2 plantas 6.50 m.

Se autoriza una 3ª planta que no sobrepase en ocupación el 30% de la 2ª planta, con altura total que no sobrepase la de 9.50 m.

- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 metros.
- Índice de edificabilidad máximo: 0.40 m²/m²s.

1.2.- Solamente aplicable al subsector 39

1.3.- Agrupación de viviendas unifamiliares aisladas en parcela común (R.1.1.A)

- Igual que la zona R1, con la particularidad de que el solar puede constituir en todo o en parte, una zona común a varias viviendas unifamiliares aisladas.
- El número máximo de viviendas se establece a razón de una por cada 1.000 m² de solar.

1.4.- Agrupación de viviendas unifamiliares pareadas en parcela común (R.1.1.B)

- Igual que R.1.1.A con la particularidad de que se permite que las viviendas se agrupen de dos en dos, formando parejas, adosándose por su medianería.

1.5.- Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo A (R.1.2.A.)

- Igual que R.1.1.A, permitiéndose que las viviendas se agrupen en conjuntos, adosándose por sus medianerías, debiendo en tal caso cumplir cada uno de los conjuntos así formados las ordenanzas de volumen correspondientes a las viviendas unifamiliares adosadas, R2 que más adelante se detallan.
- El número máximo permitido de viviendas es de una por cada 1000 m² de solar.

1.6.- Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo B (R.1.2.B.)

- Igual que R.1.2.A salvo que el número máximo permitido de viviendas se establece a razón de una por cada 500 m² de solar y que el índice de



edificabilidad es el indicado en la ficha de características de cada parcela, sin que se supere en ningún caso el valor de 1.50 m2t/m2s.

5.- ORDENACIÓN EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

La superficie de 149.297 m2 de la Unidad de Actuación se zonifica según los usos propuestos en:

5.1) ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDAS.

5.1.1) ZONAS DE ORDENANZA R1.2.B

R1.2.B/1

Superficie	4000.00 m2s
Techo edificable	2800.00 m2t
Nº máximo de viviendas	8 viv.

R1.2.B/2

Superficie	4000.00 m2s
Techo edificable	2800.00 m2t
Nº máximo de viviendas	8 viv

R1.2.B/3

Superficie	8300.00 m2s
Techo edificable	5600.00 m2t
Nº máximo de viviendas	16 viv.

R1.2.B/4

Superficie	30000.00 m2s
Techo edificable	20000.00 m2t
Nº máximo de viviendas	58 viv.

5.1.2) ZONAS ORDENANZA R1.1.B

R1.1.B/1

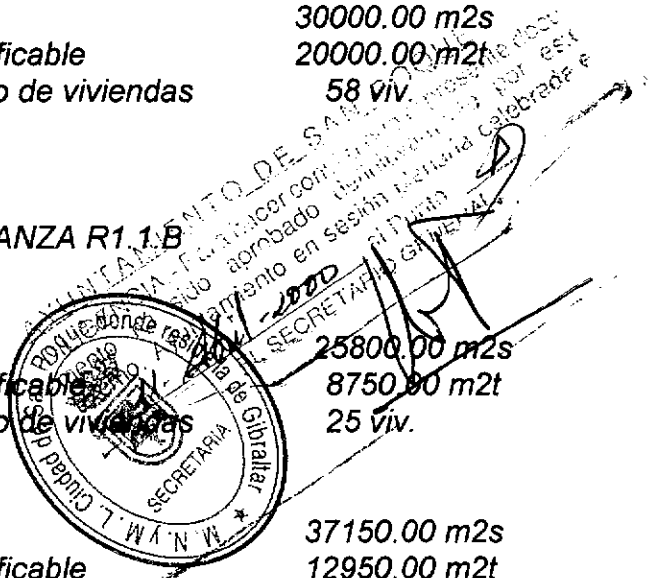
Superficie	25800.00 m2s
Techo edificable	8750.00 m2t
Nº máximo de viviendas	25 viv.

R1.1.B/2

Superficie	37150.00 m2s
Techo edificable	12950.00 m2t
Nº máximo de viviendas	37 viv.

R1.1.B/3

Superficie	26800.00 m2s
------------	--------------



Techo edificable
Nº máximo de viviendas

9100.00 m2t
26 viv.

5.1.3) VIALES COMPLEMENTARIOS

Superficie

10650.00 m2s

5.2) CUADRO RESUMEN

ZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE	TECHO EDIF.	Nº VIVIENDAS
R1.2.B/1	R1.2.B	4.000,00	2.800,00	8
R1.2.B/2	R1.2.B	4.000,00	2.800,00	8
R1.2.B/3	R1.2.B	8.300,00	5.600,00	16
R1.2.B/4	R1.2.B	32.500,00	22.190,00	63
R1.1.B/1	R1.1.B	25.800,00	8.750,00	25
R1.1.B/2	R1.1.B	37.150,00	12.950,00	37
R1.1.B/3	R1.1.B	26.800,00	9.100,00	26
VIALES	V-1	10.650,00	0	0
TOTAL		149.200	64.190	183

6.- CUADRO COMPARATIVO

	ORDENANZA	SUPERFICIES	TECHO EDIF.	Nº VIVI.
P.G.O.U.	R1.2.B	149.297,00	64.190,00	183
E.DETALLE	R1.2.B	48.800,00	33.390,00	95
	R1.1.B	89.750,00	30.800,00	88
	VIALES	10.650,00		
		149.200,00	64.190,00	183

San Roque Abril de 2000
El Arquitecto

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIO

100400806000

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DE MARBIL

