

ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
SAN ROQUE

**DON MIGUEL PACHECO OCAÑA, SECRETARIO GENERAL  
DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.**

**CERTIFICA:** Que 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:

**5.- Aprobación definitiva de Estudio de Detalle del Subsector 26 del P.G.O.U. de San Roque, promovido por JARDINERÍA SOTOGARDEN, S.L.**

Dada cuenta de expediente de aprobación inicial del Estudio de Detalle del Subsector 26 del P.G.O.U. de San Roque, promovido por JARDINERÍA SOTOGARDEN, S.L.

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:**

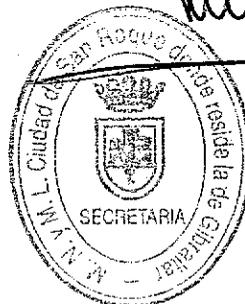
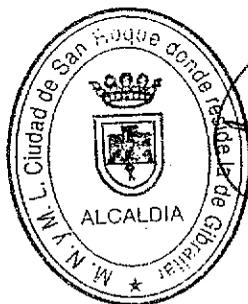
**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Subsector 26 del P.G.O.U. de San Roque, sito en la Urbanización Sotogrande, promovido por JARDINERÍA SOTOGARDEN, S.L., con arreglo al documento redactado por el Arquitecto, don Rafael Olalquiaga Soriano y don Pablo Olalquiaga Bescós.

**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 LRBRL, previo depósito del presente acuerdo en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

**TERCERO.-** Superficie: 49.000 m<sup>2</sup>.

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, con la salvedad y reserva a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en San Roque, a veintinueve de marzo de dos mil cinco.

**Vº Bº**  
**EL ALCALDE**





**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 18 MAR. 2005 al Punto 5)  
EL SECRETARIO GENERAL,

**VISADO** A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS  
150258095D  
Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz

TEXTO REFUNDIDO EN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DE FECHA 30-NOV-2004 DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SUBSECTOR 26 EN SOTOGRANDE DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE (CÁDIZ)  
ESTUDIO DE DETALLE DEL SUBSECTOR 26 EN SOTOGRANDE. ADAPTACIÓN A LOS EFECTOS DE

**MEMORIA**

PROPIEDAD	ARQUITECTOS		
Jardinería Sotogarden S.L.	Rafael Olalquiaga Soriano	Pablo Olalquiaga Bescós	

27 ENERO 2005

**Olalquiaga Arquitectos**  
c/ Grijalba, 18. 28006 Madrid. Tel-Fax: 915638510. estudio@olalquiagaarquitectos.com

**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 MAR 2005 al Punto 5)

EL SECRETARIO GENERAL,

el SUBSECTOR 26, parcelas A y B.

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. Objeto del Estudio de Detalle

Este Estudio de Detalle se tramita para dar cumplimiento a lo establecido en el PGOU del Término Municipal de San Roque, provincia de Cádiz. Consta de los siguientes documentos y planos:

### 1.2. Planos de información y descripción de las parcelas (estructura de la propiedad).

Los planos son:

- ED-A-01 Plano de situación
- ED-A-02 Plano topográfico parcela A y parcela B
- ED-A-03 Estructura de la propiedad
- ED-A-04 Plano de ordenación del PGOU

El área objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situada en el SUBSECTOR 26 de la Urbanización Sotogrande (Cádiz).

Consta de dos parcelas, A y B:

En la **Parcela A**, propiedad de JARDINERÍA SOTOGARDEN S.L., se concentra toda la edificación prevista, de 19734 m<sup>2</sup> en el PGOU, para el Subsector 26.

Tiene una superficie de 17160 m<sup>2</sup>. Sus límites son:

- o Al Norte, carretera que la separa de la parcela B
- o Al Sur, línea quebrada con parcelas de la urbanización (Club Hípico)
- o Al Este con parcela Club Hípico, instalaciones de Polo.
- o Al Oeste, línea quebrada con parcelas de la urbanización y con el fondo de saco de la c/ Santiago de Compostela.

Las medidas están señaladas en los planos correspondientes.

La parcela A se encuentra actualmente carente de edificación como consecuencia del traslado de las instalaciones del antiguo Vivero Sotogarden a sus nuevas instalaciones en la parcela B de este mismo Estudio de Detalle.

La topografía del terreno es escalonada en dirección Oeste-Este, con una diferencia de cotas de aproximadamente 9-10 m, desde la parte más alta al Oeste junto a la calle Santiago de Compostela a la más baja al Este junto a todo el frente del lindero este con el Club Hípico de Polo.

Documentación de la propiedad de la parcela A:

Parcela A	S - 17160 m <sup>2</sup>
Finca nº 12315; Tomo 688; Libro 190; Folio 31 del Registro de la Propiedad de San Roque	
Propiedad	Jardinería Sotogarden S.L.
NIF	B-11069242
Domicilio	Avda. de Manoteras, 44, 5ªA. 28050 Madrid
Teléfono	91 383 61 40

La **Parcela B** es propiedad de Mar de Amtor S.L. y en ella se han situado los antiguos Viveros Sotogarden que ocupaban los terrenos de la actual parcela A. Sus límites son:

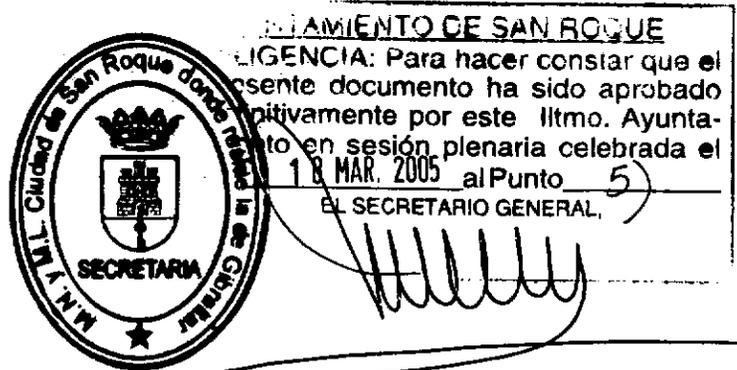
- o Al Norte, con la carretera N-340.
- o Al Este, con espacio Zona Verde.

- o Al Sur, en línea quebrada con parcela Club Hípico y viario que la separa de la parcela A.
- o Al Oeste, con parcela triangular Zona Verde.

\* En esta parcela B se prevé una reserva de 500 m<sup>2</sup> de construcción, de aprovechamiento no lucrativo, para oficinas y terciario para usos propios del funcionamiento de la actividad comercial de los viveros

Documentación de la propiedad de la parcela B:

Parcela B	S – 31840 m <sup>2</sup>
Finca nº 22659; Folio 213; Libro 337 del Registro de la Propiedad de San Roque	
Propiedad	Mar de Amtor S.L.
NIF	B-29648995
Domicilio	c/ Jacinto Benavente, 4, 2º. Marbella, Málaga
Teléfono	956 79 57 16



- 1.3. Normas Urbanísticas de aplicación establecidas por el PGOU al ámbito de aplicación, SUBSECTOR 26.



**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 MAR. 2005 al Punto 5  
EL SECRETARIO GENERAL

5.- Plurifamiliar en edificios exentos (Apartamentos). (R5)

a) Usos permitidos:

Se permite el uso residencial sin limitación alguna, y el deportivo.

b) Condiciones de uso:

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Porcentaje de ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 3 plantas + 9,50 metros.

Se autoriza una planta sobre el 50% de la 3ª, con altura máxima de 12,50 metros..

- Separación a linderos públicos: la mitad de la altura de la edificación.
- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela:

Fachadas con huecos de habitaciones vivideras: 1/3 de la suma de las alturas de las edificaciones.

Fachadas sin huecos de habitaciones vivideras: 1/4 de la suma de las alturas de las edificaciones.

- Longitud máxima de fachada recta, 60 metros.



**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 MAR. 2005 al Punto 5)  
 EL SECRETARIO GENERAL



18 MAR 2005 al Punto 5

EL SECRETARIO GENERAL,



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. Antecedentes Urbanísticos. Aplicación de la LOUA (artículo 15 – referido exclusivamente a los ESTUDIOS DE DETALLE)

En dicho artículo se pide cumplir los objetivos definidos en los Planes Generales de Ordenación Urbana en lo relativo a la ordenación de volúmenes y trazado local de viario, fijando las alineaciones y rasantes.

La documentación queda recogida en los planos:

- ED-A-05 Plano de ordenación general parcelas A y B
- ED-A-06 Plano topográfico actual parcela A
- ED-A-07 Alineaciones y rasantes parcela A
- ED-A-08 Secciones y área de movimiento parcela A

### 2.2. Cumplimiento de las normas del PGOU

La adaptación del Estudio de Detalle del PGOU se justifica por las siguientes condiciones:

- a. No se superarán los límites fijados por el PGOU para la superficie de la parcela. Tampoco se superará la superficie edificable fijada en 19734 m<sup>2</sup> construidos en la parcela A, donde se concentra toda la edificación y volumen permitidos, ni la ocupación máxima de las edificaciones en la parcela, que tiene como límite el 60%.
- b. No se superará la altura máxima de la edificación que permite el PGOU, establecido en tres plantas y una cuarta sobre el 50% de la tercera, con una altura máxima de 12.5 m.
- c. Los accesos a la parcela están previstos al Oeste en la c/ Rodrigo el Godo, c/ Santiago de Compostela y al Norte por la calle de separación con la parcela B.
- d. En los planos:
  - ED-A-07 Alineaciones y rasantes parcela A
  - ED-A-08 Secciones y área de movimiento parcela A

Se define el área de movimiento que deben respetar las futuras edificaciones, ajustándose a los límites de la edificación y las alturas permitidas, siguiendo la topografía del terreno.

Cumplimiento de los **artículos 65 y 66 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO** (Adjuntamos dichos artículos del Reglamento de Planeamiento Urbanístico al final del presente documento):

#### Art. 65:

- En cuanto a alineaciones y rasantes:
  - Las alineaciones son las recogidas en el Plan General, definiendo el área de movimiento en planta de la edificación.
- En cuanto a ordenación de volúmenes:
  - Se recogen las especificaciones del Plan General, estableciendo con ellas el área de movimiento en sección de la edificación. Al ceñirse a lo establecido en el Plan General, la ordenación de volúmenes no supone aumento de ocupación del suelo, ni de las alturas máximas ni de la edificabilidad prevista en el mismo.

- En cuanto a las competencias del Estudio de Detalle: no contiene determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias o Subsidiarias y Plan Parcial que no estuvieran ya definidas en el Planeamiento existente ya que se limita a aplicar las determinaciones establecidas en el mismo y completar las alineaciones y rasantes de los viarios (existentes y previstos). **Núm. 6 del art. 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Capítulo VI**

**Art. 66 referente a la documentación**

- Este Estudio de Detalle contiene los documentos solicitados:
  - Memoria informativa y memoria justificativa.

**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 18 MAR. 2005 al Punto 5º  
 EL SECRETARIO GENERAL,



La ordenación de volúmenes no se modifica respecto al planeamiento existente así como la edificabilidad, luego el estudio comparativo de la misma no es necesario.  
 Planos a la escala adecuada, utilizando de 1/5000 a 1/1000 para la información general y 1/500 para la definición topográfica, las alineaciones y rasantes y la ordenación volumétrica.

**2.3. Ordenación de volúmenes.**

Se concentra toda la superficie de construcción y volumetría permitida en el Subsector 26 en la parcela A, respetando además la tipología establecida en el PGOU para el Subsector 26 de ordenanza R5 (plurifamiliar en edificación exenta) para la parcela A, con uso residencial y deportivo, y ZVP para la parcela B.

Se respetan igualmente todas las condiciones de separación a linderos (1/2 de la altura de la edificación  $\geq 3m$  y separación a viario  $\geq 6m$ , así como el resto de las normas urbanísticas señaladas en el apartado 1.3 de la Memoria Informativa de este Documento.

Toda la ordenación de volúmenes se moverá dentro del ámbito del área de movimiento señalada en los planos correspondientes (ED-A-07 y ED-A-08).

**2.4. Alineaciones y rasantes.**

Se establecen las alineaciones, rasantes y perfil del nuevo viario de separación entre las parcelas A y B, que sirve de acceso a las mismas y al viario del Club Hípico recogido en los planos correspondientes.

Lo más importante es que recogemos en el Estudio de Detalle las Normas Urbanísticas que guía el PGOU. El espíritu y la idea que nos mueve en nuestro proyecto es construir unos volúmenes lo más bajos posible y rodeados de vegetación.



Los Arquitectos

*[Handwritten signatures of Rafael Olaiquiaga Soriano and Pablo Olaiquiaga Bescós]*

Rafael Olaiquiaga Soriano  
 Pablo Olaiquiaga Bescós

La Propiedad

*[Handwritten signature]*

Jardinería Sotogarden S.L.



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 8 MAR. 2005 al Punto 5)

EL SECRETARIO GENERAL

## REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

[...]

### De los estudios de detalle.

65. [S] 1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de Ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parcial.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Normas cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

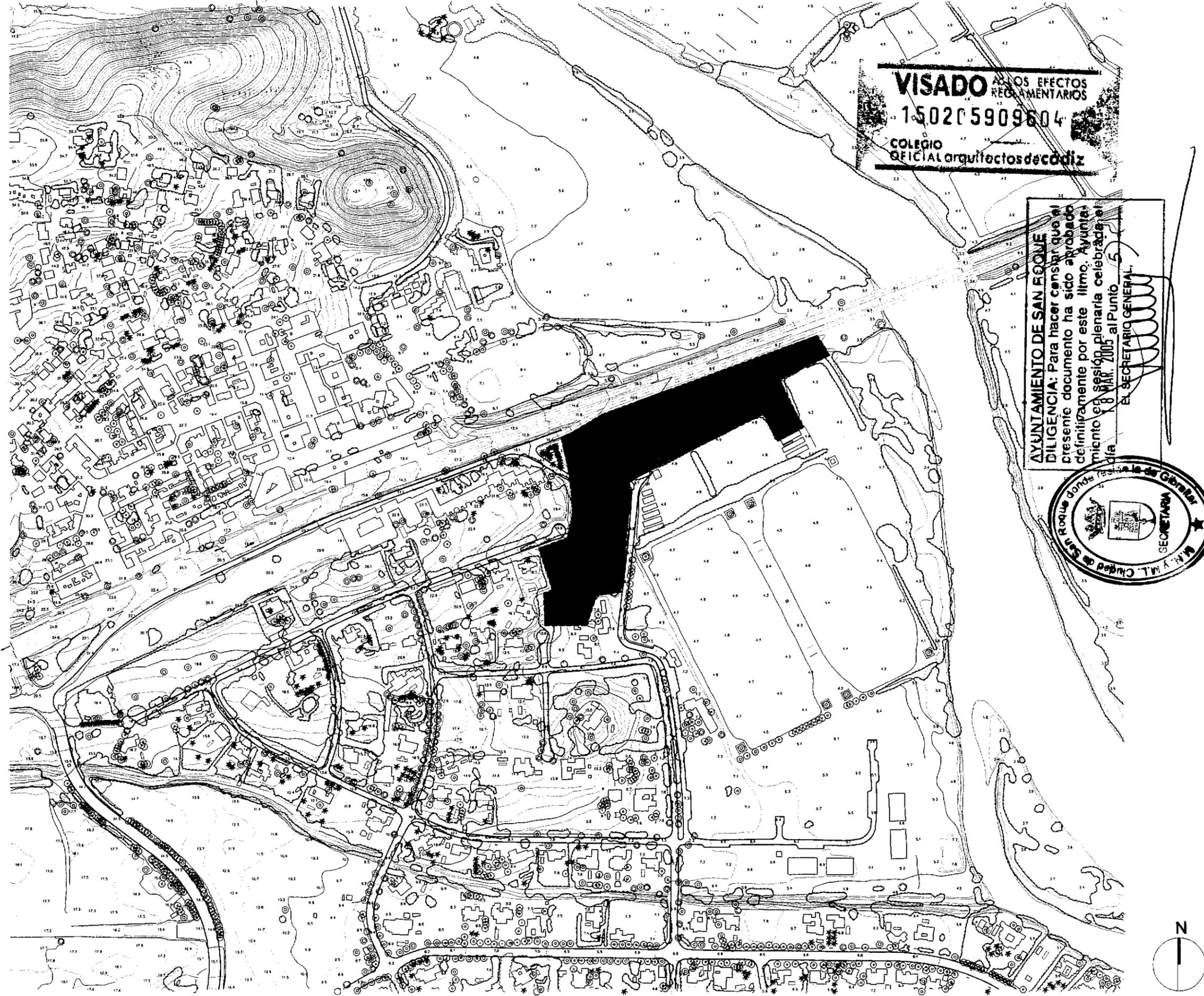
66. [S] Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

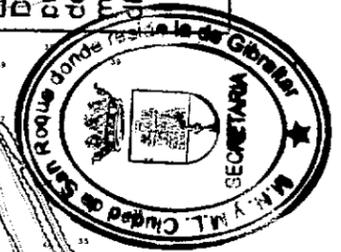
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

[...]



**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGISTRARIOS  
**150205909604**  
COLEGIO  
OFICIAL 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 MAR 2005 al Punto 5.  
EL SECRETARIO GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE DEL SUBSECTOR 26 EN SOTOGRANDE. ADAPTACION AL P.G.O.U. DE SAN ROQUE. CADIZ

PLANO DE SITUACION

ED-A-01

ESCALA 1/5000  
FECHA NOVIEMBRE 2004

PROYECTADO  
JARDINERIA SOTOGARDE S.L.

*J. Sotogarde*

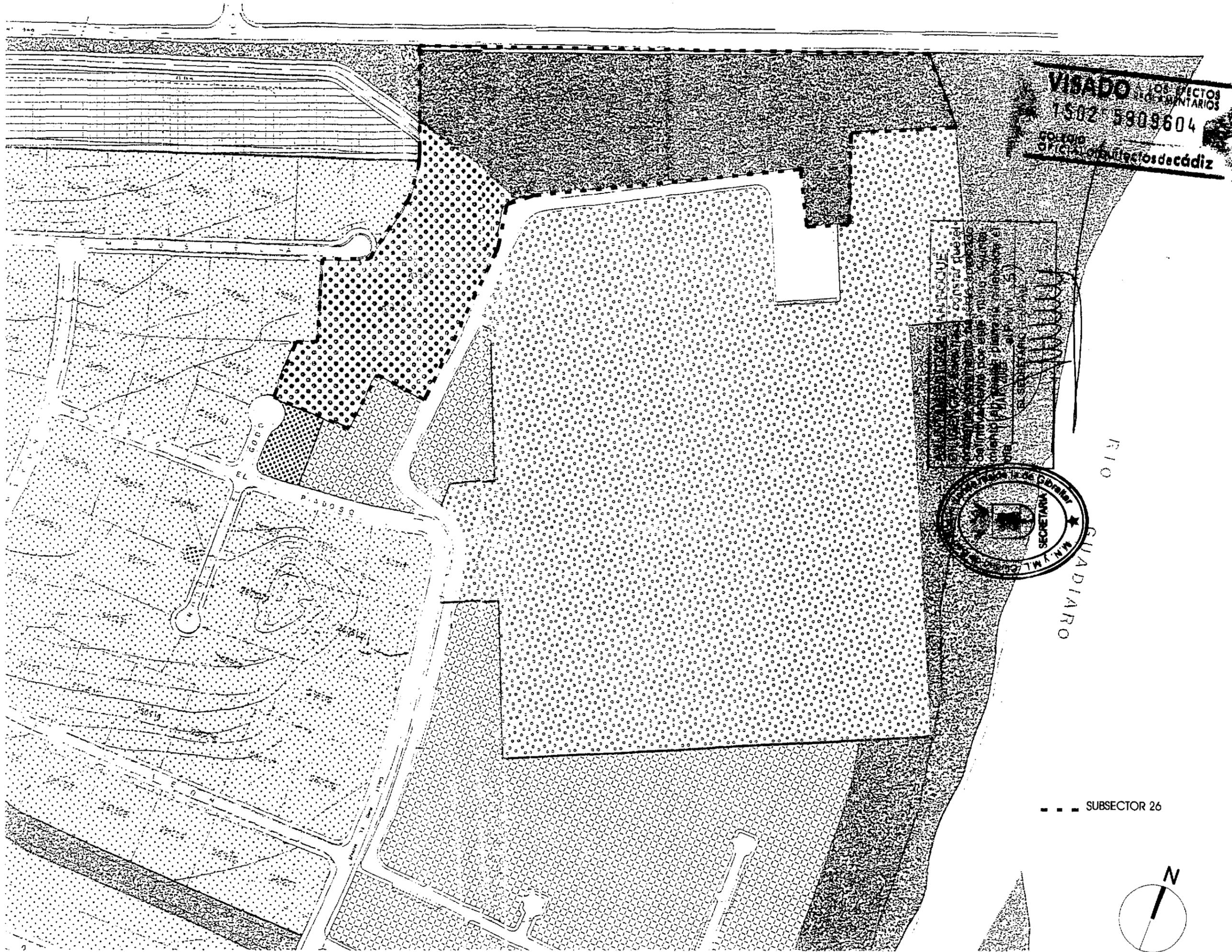
ARQUITECTO  
RAFAEL OVALQUAGA SORIANO

*Rafael Ovalquaga Soriano*

PABLO OVALQUAGA BESCOS

*Pablo Ovalquaga Bescos*

OVALQUAGA ARQUITECTOS  
GRUPO 18. 28005\_MADRID. TEL-FAX 91.563.8510. email: ovalquagaarquitectos.com

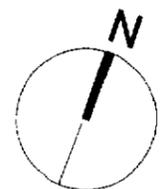


**VISADO** LOS SECTORES DE HABITANTES  
 1582 5909604  
 COLABORACIÓN OFICIAL de arquitectosdecádiz



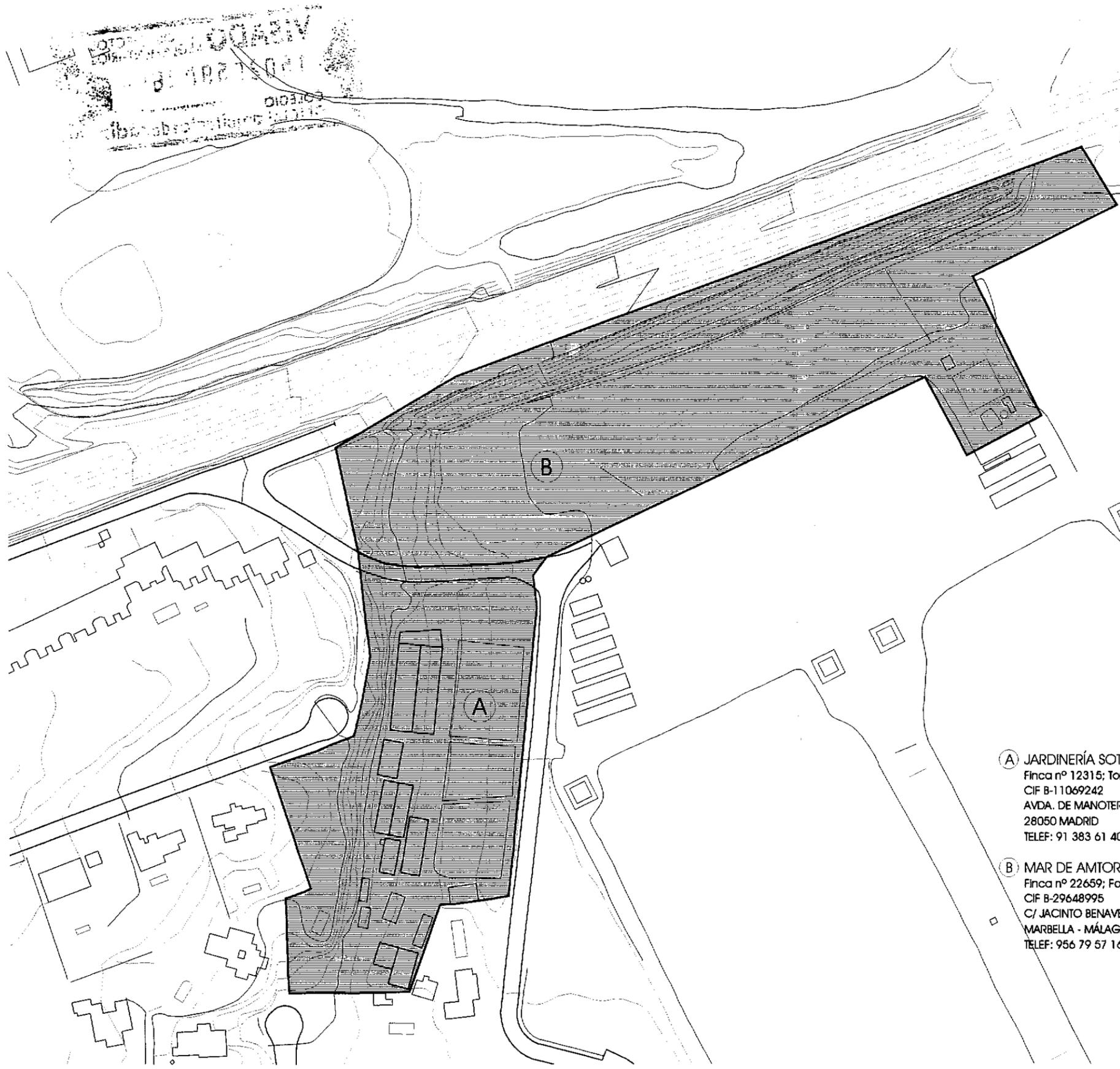
RI  
 O  
 GIADIARO

--- SUBSECTOR 26

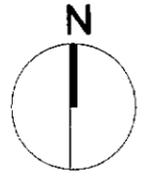


ESTUDIO DE DETALLE DEL SUBSECTOR 26 EN SOTOGRANDE. ADAPTACION AL P.G.O.U. DE SAN ROQUE. CADIZ

PLANO DE ORDENACIÓN P.G.O.U. DE SAN ROQUE (CÁDIZ) 1989	ED-A-04	ESCALA 1/2500 FECHA NOVIEMBRE 2004	PROYECTO JARDINERÍA SOTOGARDEN S.L. 	INGENIEROS PABLO CALQUIAGA BECÓS RAFAEL CALQUIAGA SORIANO  CALQUIAGA ARQUITECTOS GRANADA 18. 28003. ANDALUCÍA. TEL/FAX 916696110. email@calquiagaarquitectos.com
---	---------	---	--	---

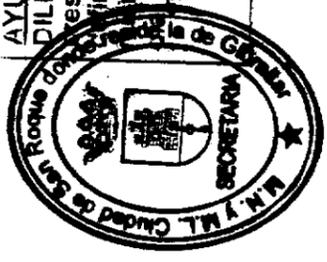


- A) JARDINERÍA SOTOGARDEN S.L. 17.160 m<sup>2</sup>  
 Finca nº 12315; Torno 688; Libro 190; Folio 31 del Registro de la propiedad de San Roque  
 CIF B-11069242  
 AVDA. DE MANOTERAS 44, 5ªA  
 28050 MADRID  
 TELEF: 91 383 61 40
- B) MAR DE AMTOR S.L. 31.840 m<sup>2</sup>  
 Finca nº 22659; Folio 213; Libro 337 del Registro de la Propiedad de San Roque  
 CIF B-29648995  
 C/ JACINTO BENAVENTE, 4, 2º  
 MARBELLA - MÁLAGA  
 TELEF: 956 79 57 16



**VISADO** A LOS EFECTOS  
 REGLAMENTARIOS  
 150205909604  
 COLEGIO  
 OFICIAL Arquitectos de Cádiz

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
 presente documento ha sido aprobado  
 definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
 miento en sesión plenaria celebrada el  
 18 MAR 2005 al Punto 5  
 EL SECRETARIO GENERAL,



ESTUDIO DE DETALLE DEL SUBSECTOR 26 EN SOTOGRANDE. ADAPTACION AL P.G.O.U. DE SAN ROQUE. CADIZ

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ED-A-03

ESCALA  
 1/2000

FECHA  
 NOVIEMBRE 2004

PROYECTO  
 JARDINERÍA SOTOGARDEN S.L.

ARQUITECTO  
 RAFAEL OJALQUIAGA SOBRIANO

PARLO OJALQUIAGA BESCÓS

OJALQUIAGA ARQUITECTOS  
 GRANADA 18. 28006 MADRID. TEL-FAX 915639610. estudio@ojalquiagaarquitectos.com