



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE SAN ROQUE**

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

**14.- Aprobación definitiva de Estudio de Detalle del Área 022-TG del PGOU de San Roque, promovido por Venta de Viviendas y Edificios Rehabilitados (WHERH, S.A.), (Referencia: EDET 03/006).**

Dada cuenta de expediente de Aprobación Definitiva de Estudio de Detalle del Área 022-TG, promovido por Venta de Viviendas y Edificios Rehabilitados (WHERH, S.A.).

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

Abierto el debate el Sr. Palma Castillo dice: Evidentemente, vamos a aprobar, si procede, la aprobación definitiva de un Estudio de Detalle donde ya nosotros en su día aprobamos el inicio provisional, y entendemos que, efectivamente, como acaba de decir, es un proyecto superinteresante para la zona de Guadiaro, donde le va a dar pues no sólo una imagen positiva a esa zona, sino que va a crear también una riqueza importante, nuestro voto es favorable.

El Sr. Mayoral Mayoral dice: Nosotros desde el principio, desde que se vendió este terreno en Torreguadiaro, el Grupo Independiente de Valle del Guadiaro estaba en contra de esta venta del terreno municipal, que, desgraciadamente, hubiese valido para muchas cosas allí para los ciudadanos, y por supuesto votaremos que no.

El Sr. Alcalde dice: Quiero aclarar que dentro del proyecto y del desarrollo de esta zona, que efectivamente tiene propiedad el Ayuntamiento, también hay otros muchos propietarios que sin ellos sería posible desarrollarlo.

El Sr. Ledesma Sánchez dice: Quería, efectivamente, reiterar, aunque ya creo que en más de una ocasión hemos hablado, e incluso hemos dado a conocer tanto como en el Consejo de Gerencia de Urbanismo como en los medios de comunicación cuando hemos tenido que un poco hablar sobre esta cuestión, es un asunto muy importante, posiblemente junto a la mejora de la transformación del bulevar en Torreguadiaro y alguna que otras iniciativas municipales, este sea el proyecto más importante, histórico, para la barriada de Torreguadiaro de los últimos años, muchos años de su historia, con lo cual creemos que esto es un punto muy importante en primer lugar; en segundo lugar, nuestro grupo municipal mantuvo en la anterior Corporación, en el anterior Equipo de Gobierno, pues una postura desde un principio, lógicamente, participando en todo momento en el procedimiento y en aras a la lealtad de aquel proyecto, en aras a la lealtad de nuestra presencia y nuestra participación en aquellas Mesas de Contrataciones y en aquellos acuerdos adoptados, tenemos que seguir, por lo tanto, con unos criterios manteniéndolos en la misma línea y con el mismo respeto, hay que decir que yo creo que hoy también es un día importante para los vecinos de Torreguadiaro, porque después de muchísima tramitación, de muchas cortapisas, de muchos problemas, y sin entrar en ningún momento en los cauces jurídicos o judiciales que tendrán su camino que deban de tener, pues yo creo que nos tenemos que felicitar porque por fin toda la Corporación hemos sido capaz de sacar adelante una propuesta de la aprobación definitiva de un Estudio de Detalle, que como digo, además de generar puestos de trabajos va a crear riqueza en una parcela, en una unidad urbanística que estaba destinada, creo que desde los orígenes desde que se cedió al Ayuntamiento hace mucho tiempo, para tener la vocación que hoy tiene, y que indudablemente va a suponer, entre otras cosas, el que los propios vecinos de Torreguadiaro, y en definitiva, todos los sanroqueños en general, nos veamos contentos y satisfechos de tener un crecimiento tan importante turístico en una barriada que ya despuntó turísticamente desde hace muchos años.

El Sr. Gavino Criado dice: Creo que ante la expectativa, que de alguna manera, que este punto ha llevado a la prensa pues a hablar de él antes del Pleno, el Grupo Socialista quiere aclarar su posición, evidentemente, vamos a aprobar el Estudio de Detalle porque además ya así lo hicimos en la Comisión pertinente, entendemos que un Estudio de Detalle si tiene todos los requisitos técnicos, por lo tanto no tendríamos ningún problema para aprobarlo, si no se aprobara, evidentemente, por el

propio silencio administrativo se llevaría adelante, por lo tanto, sería un poco ridículo no aprobarlo en este momento, y hay que desvincular esta aprobación con la postura que el Partido Socialista tuvo en el Pleno en el que se trató el tema de la posibilidad de recurso o no ante una Sentencia que también estaba vinculada con estos terrenos, nosotros mantenemos aquella postura por supuesto, lo que por supuesto también vamos a ser respetuosos con un proyecto técnico como es este, como es el Estudio de Detalle, y por supuesto no vamos de ninguna manera a paralizar un proyecto de futuro como es el asentamiento y ya por fin el final de las obras a las que está vinculada y que dependen, evidentemente, de Costas, pero sabemos que estos terrenos están muy vinculados a ellos, y cualquier paralización de este desarrollo podría afectar, y por lo tanto, en ese sentido queremos dejar muy claro que la postura del Partido Socialista sigue siendo la misma que mantuvimos en aquel Pleno, pero en este caso, evidentemente, estamos de acuerdo con la aprobación de este Estudio de Detalle como no podía ser de otra manera.

El Sr. Mayoral dice: El discurso que da el Señor Ledesma tan pomposo, no es el que tiene la percepción Torreguadiaro ni los vecinos de Torreguadiaro, eso era una parcela de más de 800 metros cuadrados que se hubiesen podido hacer, y municipal, que ahora ya no es municipal porque aquello se vendió y se ha gastado en otro lado, que se podían haber hecho muchas viviendas sociales y equipamientos que demanda esa población, así que todo lo que Ud. dice ya lo tendrán en cuenta los vecinos.

El Sr. Ledesma Sánchez dice: Sé que a Ud. nunca le ha gustado mi discurso, al igual que a mi nunca me ha gustado el suyo, evidentemente, son discursos distintos porque no podría ser de otra manera, Ud. pertenece a un partido absolutamente antagónico a lo que, evidentemente, representa el mío, como no podría ser de otra manera, y por lo tanto, no vamos a entrar en esos dimes y diretes, que ya nos conoce todo el mundo, todo el mundo sabe la simpatía sobre el discurso que yo pueda tener sobre el suyo y Ud. sobre el mío. Le voy a decir que todo el mundo sabe perfectamente que aquella vocación de aquel suelo no es precisamente el de vivienda pública, que sabe Ud. perfectamente que nosotros desde este Equipo de Gobierno estamos apoyando y respaldando unánimemente, también en Torreguadiaro donde no nos hemos encontrado hasta el momento soluciones, o no había, hasta la aprobación inicial del Plan General ningún tipo de unidad urbanística para poder construir viviendas públicas o viviendas sociales, viviendas públicas como hay que decirlo hoy por hoy,

y nosotros, este Equipo de Gobierno, ha sido tan valiente de buscar el sitio adecuado y propicio para construir en su día viviendas públicas, por lo tanto, no haga Ud. demagogia.

El Sr. Palma Castillo dice: Yo creo que es de justicia porque aquí se están interpretando algunas cosas que no son ciertas y quiero sólo recordar muy breve, que esta parcela desde el año 1987 está en posesión del Ayuntamiento de San Roque, que el Ayuntamiento de San Roque en el año 1987, y no quiero decir quién gobernaba pero no importa al caso, sacó a concurso un proyecto, que se ganó un concurso de un proyecto hecho por el arquitecto que en su día ganó el concurso, y que desde el año ochenta y siete estaba previsto vender esta parcela, que la hemos vendido el Equipo de Gobierno anterior mejor o peor, no es la discusión, se vendió en aquel momento, y por lo tanto, todo lo que se quiera decir dentro de este proyecto que, efectivamente, podría haber sido viviendas sociales por qué no, pero es que ya estaba decidido en el año 1987, y eso no se podía cambiar, por lo tanto todo el que lleva un gobierno intenta, al menos así lo creo, de hacer lo mejor posible, nosotros entendemos que lo hicimos en aquel momento lo mejor que pudimos, a lo mejor si la hubiésemos vendido hoy podríamos haber sacado más, pero en aquel momento entendíamos que era un buen precio, por lo tanto, aquí lo que interesa, y creo que aquí alguno lo ha dicho, que para Torreguadiaro va a ser uno de los mejores proyectos que va a tener en su historia, porque otro suelo ya no existe, y que gracias a ese proyecto también se han solucionado muchísimos problemas, graves problemas dentro de lo que es la barriada de Torreguadiaro, y además es de inmediato hacerlo porque de él depende también el futuro paseo marítimo que muchas Corporaciones, no sólo Uds. ni nosotros, sino los anteriores a nosotros, porque ese es un proyecto que se ha llevado de 10 a 15 años, por lo tanto, yo creo que es algo tan importante para todos nosotros que aquí no vale demagogia ninguna, sino que vale apoyar este proyecto porque es bueno para San Roque y es bueno para Torreguadiaro.

El Sr. Ledesma Sánchez dice: Quería decir que por una vez, y sin que sirva de precedente, estoy absolutamente de acuerdo con lo que ha dicho el Señor Palma.

El Sr. Guillén Díaz dice: El famoso proyecto que viene desde hace mucho tiempo, evidentemente, pero precisamente hay están los acuerdos plenarios, si quieren los sacamos, tiramos de los acuerdos plenarios que hubo en su día, que yo dije que me parecía hasta bien vender la parcela,

nunca me parecido mal, lo que siempre me pareció bien, y ahí están, si quieren tiramos de hemeroteca, dije que parte de ese dinero, una parte importante tenía que revertirlo en Torreguadiaro porque estaba muy mal, eso lo dije yo y si quiere tiramos de eso, si ese dinero se hubiese invertido en su día en Torreguadiaro, no le iría tan mal a Torreguadiaro, y ahí están las hemerotecas, pero desgraciadamente siempre algunos de estas barriadas somos los patitos feos y así nos va, pero que ese dinero, y ahí está lo podemos ver, lo dije con toda la sinceridad del mundo invertir parte de ese dinero donde realmente se está tirando de ese dinero, que no hay nada, lo dije en su día y sigo diciéndolo hoy y lo diré mientras el cuerpo me haga sombra Señor Palma y se lo diré a todos, y otra parte maleado porque, oye, yo no sé cómo se lleva las bases a concurso, pero ahí lo tenemos con un recurso ganado por otra empresa, parte de lo mal que lo hemos hecho todos, no culpo a nadie en concreto, pero mal, muy mal.

El Sr. Alcalde dice: Quiero terminar este punto diciendo que seremos respetuosos, como no, primero porque no puede ser de otra forma, y luego porque así es la voluntad del Equipo de Gobierno, yo creo que de la Corporación en su totalidad, y concretamente también del Alcalde, ser respetuosos con las decisiones que recibamos, las resoluciones que la justicia proceda en este caso.

La Corporación Municipal, con el voto a favor de P.P. (6 votos), IU-CA (1 voto), USR (4 votos) y P.S.O.E. (6 votos), y el voto en contra del P.I.V.G. (1 voto), **ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Desestimar las Alegaciones presentadas por D<sup>a</sup> Maria del Carmen Pérez Mateos y D. Jesús Gil Guerrero, por el siguiente motivo: El acceso a la parcela de referencia y la propia parcela, se encuentran fuera del ámbito del sector objeto de Estudio de Detalle, concretamente en el área 023-TG.

**SEGUNDO.-** Desestimar las Alegaciones presentadas por D. Juan Felipe Vilela Gallego en representación de SOTOGOLF COSTA S.A., a la aprobación inicial de la modificación del Estudio de Detalle del Área TG-22, por cuanto que:

En cuanto a los objetivos del Estudio de Detalle (punto 5 de la alegación).

El Estudio de Detalle aprobado inicialmente se limita a definir las alineaciones y rasantes del viario determinado en el Plan General, es decir, no existen viarios secundarios que se hayan podido introducir "ex novo", en relación con el planeamiento vigente general.

En relación con la posible contradicción existente entre lo determinado por el art. 15 de la LOUA y el art. 65, apartado 2 del RPU, cuando la LOUA establece de "cualquier viario" debe entenderse que la posibilidad de establecer "alineaciones y rasantes de cualquier viario" y reajustarlas, no solo se refiere a los viarios contenidos en el Plan sino aquellos que pueda introducir el Estudio de Detalle con carácter secundario.

Debe destacarse que el RPU (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio) tiene carácter supletorio, en virtud de la disposición transitoria Novena de la LOUA, y por tanto será de aplicación en lo que no contradiga a la LOUA.

#### 6.- Determinación de alineaciones y rasantes.

El empleo de la expresión "alineación de edificación flexible" no en términos urbanísticos, una expresión acertada, pero trata de explicar con palabras lo que luego debe respetar la futura edificación. Si bien la expresión no es afortunada, si es correcto emplear la de "área de movimiento" como espacio dentro del cual pueda moverse la futura edificación, la cual viene definida o determinada por una separación a linderos públicos y privados.

Debe entenderse que es una forma de expresión la de "alineación de edificación flexible" no apropiada, la cual debería eliminarse de la memoria, sin que tenga ninguna trascendencia en la posición de la edificación en relación con los linderos públicos y privados, la cual queda definida por el "área de movimiento".

En cuanto a las alturas de la edificación, queda claro que la disposición de las alturas es de dos plantas (B + I) en toda la C/ Iglesia, como consecuencia de la condición particular 5 de la ficha de planeamiento nº 166 del Plan General vigente, y así se ha impuesto como condicionante para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, sin que exista la posibilidad de tolerancias altimétricas, por establecer la condición particular 5, una envolvente máxima, de forma específica, sin que por tanto puedan aplicarse las tolerancias altimétricas de las normas urbanísticas generales.

### 7.- Ordenación de Volúmenes y Tipología.

El condicionante establecido por el Pleno de la Corporación en la aprobación inicial, establece claramente que se asignen las tipologías correspondientes a las manzanas resultantes de la ordenación de volúmenes.

Lógicamente y de conformidad con lo establecido en el Plan General, dicha asignación debe ser compatible con el cuadro de tipologías y usos compatibles que establece la ficha de planeamiento.

La propuesta de modificación no incumple la condición particular de que “la edificación se dispondrá de tal forma que el perfil de los mismos no sobrepase la rasante de la carretera ni constituya una barrera continua hacia el mar”, ya que no es una “condición particular”, sino otra “condición general”. El alegante habla de condición particular y en este caso es “otra condición general”.

No puede entenderse que de la propuesta de modificación de Estudio de Detalle se desprenda que la edificación “constituye una barrera continua hacia el mar”, puesto que esta es una “condición general” más a tener en cuenta en la redacción del proyecto de edificación, que será el arquitecto autor de dicho proyecto el que deberá tenerlo en cuenta, si quiere que su proyecto obtenga la licencia municipal.

Primeramente, la ficha nº 166 del vigente PGOU de San Roque, dispone la remisión a planeamiento de dicha área a un Estudio de Detalle, si bien, en las condiciones generales dispuestas para dicha área establece “Se ubicarán en volúmenes consolidados entre el actual núcleo de Torreguadiaro y la carretera de acceso al Puerto Sotogrande, debiéndose de desarrollar el área, preferentemente a través de concurso público de ideas, que sirvan de base para la redacción del correspondiente Estudio de Detalle y demás documentos de desarrollo”.

La mencionada “preferencia” dio lugar al consabido concurso de ideas, del cual resultó premiado el anteproyecto presentado por el arquitecto D. Rafael Olarquiaga.

La posterior realización del Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 2/12/99, responde a las específicas determinaciones que en aquel momento habían previsto para el mismo el referido anteproyecto.

Hay que mencionar que el sentido de lo expuesto, así como su carácter de "preferencia", responden a la peculiaridad que en aquel momento tenía la mencionada área, debiendo constituirse las propiedades incluidas en la misma en Junta de Compensación, así como, el hecho de que era propietario mayoritario el Ayuntamiento de San Roque.

Posteriormente, el Ayuntamiento de San Roque, de conformidad con el resto de propietarios incluidos en el área, a excepción de los Sres. Sabio Pomares, acuerda en pleno la celebración de un concurso-subasta para la adjudicación de los terrenos y aprovechamientos del área TG-22. Adjudicado a un propietario, a fecha de hoy propietario único, todo el área, y en base a la estipulación 4º del pliego de bases de dicho concurso subasta, procede la conveniencia de modificar (de acuerdo con el Ayuntamiento de San Roque) dicho Estudio de Detalle.

Esta nueva situación, vacía de contenido la mencionada "preferencia", al cambiar sustancialmente la naturaleza de dicha área al tener un propietario único particular, que en aplicación de la cláusula 4ª de las bases del pliego de condiciones del concurso-subasta, no hace mas que reorientar, modificando el Estudio de Detalle, el destino del área y de las obras que se van a realizar allí. Entendiéndose todo ello como destinar al área hacia su vocación de residencial turístico, provocando en consecuencia la Modificación del Estudio de Detalle.

Por todo ello, no se entiende muy bien la reclamación de los alegantes al manifestar que no se cumple el apartado 2 de la ficha nº 166 del PGOU vigente de San Roque al decir que "...preferentemente a través de concurso público de ideas", ya que dicha oposición debió hacerse impugnando las bases del pliego para la adjudicación, y concretamente, su estipulación 4º, la cual dispone "...respetar el diseño de volúmenes y rasantes establecidas en el Estudio de Detalle, salvo acuerdo con el Ilustre Ayuntamiento de San Roque".

Según lo expuesto entendemos que no es este lugar donde manifestar dicha vindicación, sino en el momento referido anteriormente, y que la mercantil SOTOGOLF COSTA S.A, se presento a dicho concurso-subasta acatando el mencionado pliego de condiciones, aceptando expresamente lo dispuesto en la estipulación 4º, y obteniendo el segundo lugar en el mismo.



Seguidamente, haremos el análisis de otra de las condiciones de las alegaciones presentadas por SOTOGOLF COSTA S.A, a la aprobación inicial de la modificación del Estudio de Detalle del área TG-22.

Si bien en el informe técnico de 17/06/2003, suscrito por el Arquitecto Municipal, se hace mención expresa a “No se justifican convenientemente la conveniencia y oportunidad de la modificación del Estudio de Detalle (Art. 66.1 RPU)”.

Dichas modificaciones no se entienden justificadas toda vez que la ordenación aprobada fue objeto de un concurso público de Ideas de acuerdo con las determinaciones establecidas en el PGOU.

La presentación de nueva documentación por parte de la empresa propietaria, subsana dicha deficiencia, como se desprende del siguiente informe técnico, suscrito por el Arquitecto Municipal, que destaca expresamente que “El documento de Estudio de Detalle cumple, en cuanto a documentación, lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (art. 65 y 66)”.

En vista del contenido de dichos artículos, quedaría subsanados lo señalado en el informe técnico precedente.

Por otra parte, es de destacar la escrupulosidad legal y procedimental que se ha llevado a cabo desde la génesis al némesis de los actos objeto de la alegación, es más, habría que considerarlo como superlativo, ya que para acordar la aprobación inicial de la modificación del estudio de Detalle, previamente se acordó por el Ayuntamiento en Pleno AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO RELATIVO AL CONCURSO DE IDEAS PARA EL ÁREA TG-22.

Además, dicho acuerdo de pleno se adoptó POR ABSOLUTA UNANIMIDAD en fecha 12/08/2004 igualmente, y que por sí esto fuera poco, en la misma sesión plenaria, también por ABSOLUTA UNANIMIDAD se aprueba inicialmente el modificado del Estudio de Detalle del área TG-22.

Todo ello, con la garantía de seguridad jurídica que otorga, no uno, dos acuerdos plenarios tomados con unanimidad absoluta.

Con todo ello, quedaría de sobra cumplido los requisitos del art. 36 y 38 en relación con el 31 y ss, así como el 15 de la LOUA. Todo ello en consonancia con los artículos concordantes del RPU.

Por último, habrá que dar respuesta a lo expresado por los alegantes al respecto de:

“Dada la actual situación de ausencia de sentencia firme en recurso contencioso-administrativo expuesto contra la adjudicación de los terrenos, es inoportuno e improcedente que unilateralmente, se pretende la modificación del planeamiento vigente, por las consecuencias que sobre esta modificación pudiera tener una sentencia favorable al recurso”

Ante todo, hay que recordar que SOTOGOLF COSTA S.A solicitó como medida cautelar la suspensión del acto administrativo recurrido en el proceso, al que se hace mención en la alegación. Ante ello la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Justicia de Andalucía dictó Auto de fecha 13/05/2003 manifestando en sus fundamentos de derechos “que la suspensión de ejecución del planeamiento por el único motivo de no causar perjuicios económicos perfectamente indemnizables a la entidad demandante, es suficiente para rechazar rotundamente tal afirmación; la prevalencia de los intereses generales derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico sobre los particulares de la actora, es mas que patente, sin olvidar los perjuicios que también se irrogaría a la adjudicataria codemandada, que ha abonado importantísimas cantidades, y ha contraído deberes y compromisos con terceros, que tienen derecho a acceder a la promoción y al desarrollo urbanístico del ámbito”, Acordando: “La denegación de la medida cautelar solicitada de suspensión del acto administrativo impugnado en el proceso”.

**TERCERO.-** Desestimar las alegaciones presentadas por D. Alfonso Sierra Jiménez en representación de Verdemar- Ecologistas en Acción, de acuerdo al informe técnico-jurídico que textualmente dice:

“”El ámbito de la modificación del Estudio de Detalle, afecta únicamente a la parcela más occidental, situada entre la carretera de acceso al Puerto de Sotogrande y la c/ Iglesia.

La otra parcela coincide con la cesión destinada a equipamiento y espacios libres públicos, en la que se ejecuta un proyecto por parte de Demarcación de Costas.

Por tanto, según lo visto, la modificación del Estudio de Detalle aprobado inicialmente, solo afecta a la parcela primeramente descrita y por ello, sin ninguna incidencia en la laguna de Torreguadiaro, ya que queda fuera de su ámbito, si bien en la fase de construcción de la urbanización si se provocaría una serie de impacto reversible para los que se deberá tener en cuenta las correspondientes medidas correctoras con el fin de minimizarlas.”””

**CUARTO.-** En contestación a los escritos de fecha 18 de abril de 2005, (RE 1624 y 1625), presentados por D. Juan Felipe Vilela Gallego en representación de SOTOGOLF S.A., se dan por reproducidos los puntos TERCERO y CUARTO del presente Informe Jurídico.

**QUINTO.-** Aprobar Definitivamente el documento de Modificado del Estudio de Detalle del área 022-TG del PGOU de San Roque, promovido por Venta de Viviendas y Edificios Rehabilitados S.L. (WHERH, S.L.), con arreglo al documento redactado por el Arquitecto, don Francisco Javier Roig Robes. No obstante, todos los condicionantes técnicos establecidos en los informes de las empresas suministradoras deberán ser recogidos expresamente en el Proyecto de Urbanización.

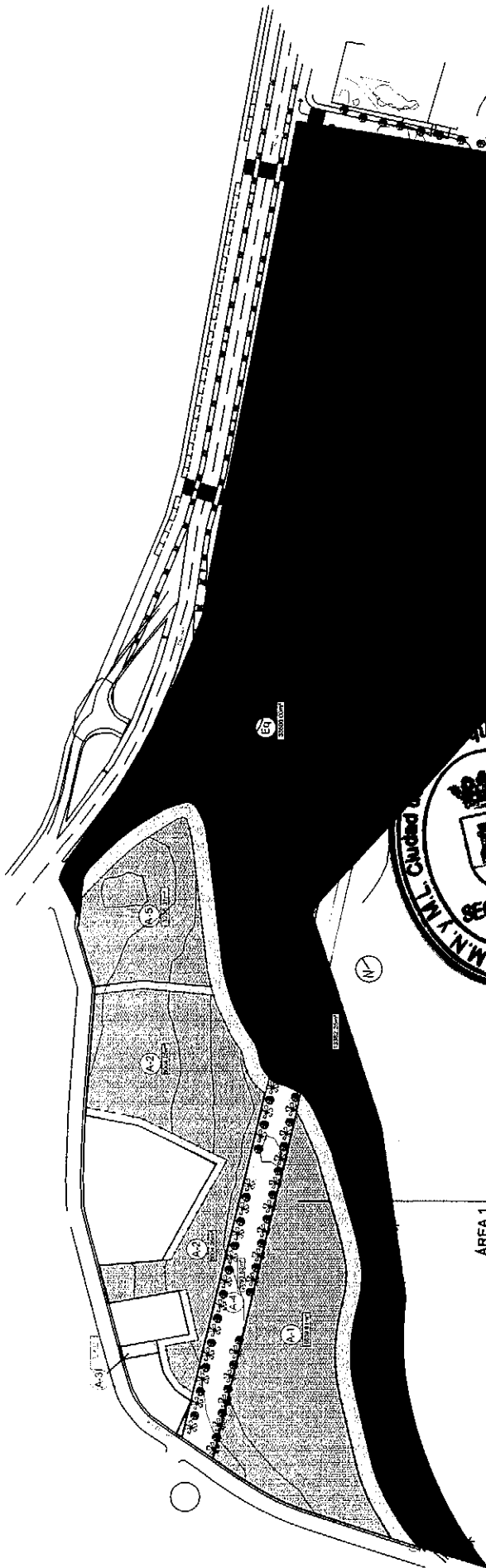
**SEXTO.-** Publicar el Acuerdo de Aprobación Definitiva en el B.O.P. en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA en relación con el 70.2 de la LRBRL, previo depósito del presente acuerdo en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

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, 18 de mayo de 2005  
El Secretario General

D. Juan Felipe Vilela en rep. Sotogolf Costk

MODIFICADO del ESTUDIO de DETALLE del ÁREA 022-TG, del P.G.O.U. de SAN ROQUE (CADIZ)  
- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA -



**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLAMENTARIOS  
091204857304  
COLEGIO  
OFICIAL Arquitectos de Cádiz

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
GENCIA. Para hacer constar que el  
nte documento ha sido aprobado  
ivamente por este Ilmo. Ayunta-  
ento en sesión plenaria celebrada el  
14 de Mayo de 2005 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL.



GENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO DE SAN ROQUE

REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 5392  
FECHA 13 DIC. 2004

PROPIEDAD

**werh**  
división Inmobiliaria

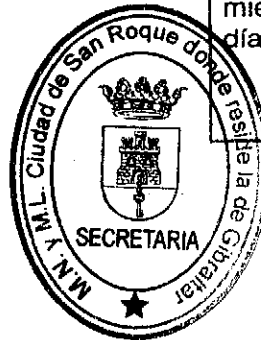
Venta de Viviendas y  
Edificios Rehabilitados, S.L.

ARQUITECTO  
Fco. JAVIER ROIG ROBLES

NOVIEMBRE-2004

**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA  
022-TG, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANA DE SAN ROQUE, (CADIZ)**

**= DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA =**

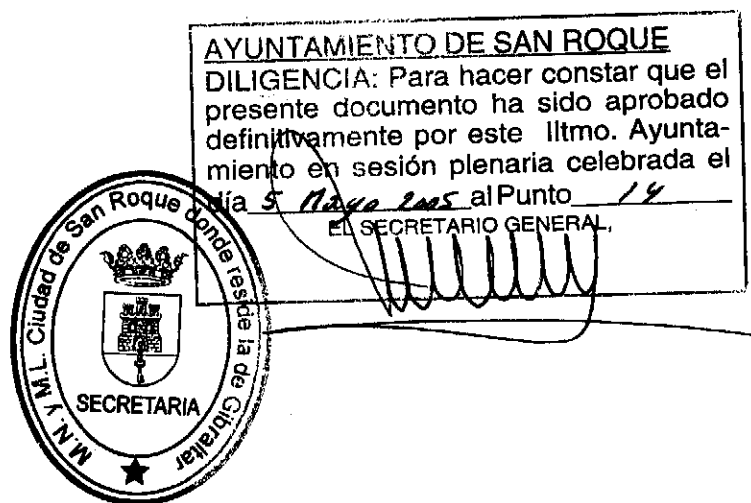


**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il'tmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 5 Mayo 2005 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL,

ARQUITECTO

MEMORIA.

- 1.- Objeto del Encargo y Objeto de la Modificación.
- 2.- Descripción de la Zona de Planeamiento.
- 3.- Estructura de la Propiedad.
- 4.- Determinaciones de la Delimitación de Unidades.
- 5.- Objetivos del Estudio de Detalle.
- 6.- Determinación de Alineaciones y Rasantes.
- 7.- Ordenación de Volúmenes.
- 8.- Tipologías Edificatorias.
- 9.- Plazas de Aparcamiento.
- 10.- Condiciones Generales de la Edificación.
- 11.- Evaluación Económica.
- 12.- Sistema de Actuación.
- 13.- Cuadro Comparativo de Edificabilidades resultantes.



ARQUITECTO

PLANOS.

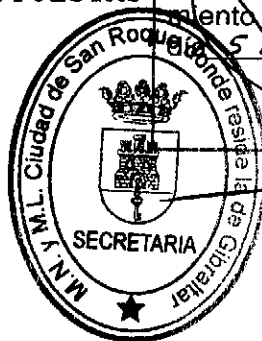
**Planos de Información:**

- I-01.- SITUACION.
- I-02.- P.G.O.U.
- I-03.- SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.
- I-04.- ORDENACIÓN SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE APROBADO.
- I-05.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- I-06.a.- TOPOGRÁFICO DE CONJUNTO.
- I-06.b.- TOPOGRÁFICO AREA 1.
- I-07.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- I-08.- TORRE CAIDA DE GUADIARO.
- I-09.- PROTECCIÓN Z.M.T.

**Planos de Proyecto:**

- P-01.a.- ORDENACIÓN DE CONJUNTO.
- P-01.b.- ORDENACIÓN AREA 1.
- P-02.- RED VIARIA y PERFIL LONGITUDINAL.
- P-03.- ALINEACIONES y RASANTES.
- P-04.- PERFILES y SECCIONES.
- P-05.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

**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 5 Mayo 2005 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL,



ARQUITECTO

**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA 022-TG, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE, (CÁDIZ).**

**1.- Objeto del encargo y de la Modificación.**

**a.) Objeto del encargo y Antecedentes.**

Se redacta el presente documento por encargo de *Venta de Viviendas y Edificios Rehabilitados, S.L.* con objeto de llevar a cabo el Modificado del Estudio de Detalle del Área 022-TG, del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, (Cádiz).

Los parámetros Urbanísticos del Área se han referido a la totalidad de su extensión, aunque en ésta modificación sólo se actúa en el Área 1 del anterior Estudio de Detalle, respetando el Área 2 del Estudio de Detalle aprobado (correspondiente a la parcela destinada a equipamiento y espacios libres públicos de cesión).

Este modificado del Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente en la sesión extraordinaria celebrada por el Ilmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 12 de agosto de 2004. (Referencia: EDET 03/006). Para su aprobación definitiva se redacta el presente documento que contempla y subsana los condicionantes descritos en el Informe Técnico.

**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 14 de Mayo 2005. Al Punto 14

**b.) Justificación y Objeto de la Modificación.**

El objeto de la modificación consiste en organizar la disposición de los edificios mejorando en las vistas a la propuesta en el Estudio de Detalle Aprobado.

El nuevo planteamiento tiene como objetivo que las unidades, o viviendas, dispongan de buena orientación Este-Sur, aprovechando la caída del terreno en dicha orientación, mediodía. Dadas las características de la parcela turística, la arquitectura a plantear estaría más acorde con el entorno y así gozar de esta buena orientación.

La justificación de la necesidad de un nuevo planteamiento viene dada por el análisis de volumetrías realizado sobre el estudio de detalle aprobado, verificándose



EL SECRETARIO GENERAL  
*[Handwritten signature]*



ARQUITECTO

que en el Estudio de Detalle aprobado se producían "zonas en sombra" con respecto a las vistas hacia el mar.

La nueva ordenación propuesta permite encajar la edificabilidad adjudicada en concurso por el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque y disponer de las magníficas vistas hacia el mar y la laguna de Torreguadiaro, que ha sido recuperada y ordenada recientemente.

**2.- Descripción de la Zona de Planeamiento.**

El área objeto del presente Estudio de Detalle Modificado coincide con el Estudio de Detalle del Área 022-TG que se ha tramitado en el Ilustre Ayuntamiento de San Roque, y que fue aprobado con fecha 21 de Junio del 2.001; Consta de dos Áreas, la primera (sobre la que se actúa en esta modificación) tiene una forma irregular, constituida por una franja orientada en sentido Noreste-Suroeste, situada en la barriada de Torreguadiaro, limitado por la vía de acceso al Puerto de Sotogrande y c/ La Iglesia de dicha barriada.

Linda al noroeste con la Calle de La Iglesia, de Torreguadiaro; al Sureste con vial de acceso al Puerto de Sotogrande; al Noreste con acceso a la Carretera Nacional, CN-340. Al Sur con el acceso al Puerto de Sotogrande. Es un terreno escalonado hacia el mar y la laguna, con desnivel aproximado de 10 m.

Y la segunda, área ocupa una franja paralela a la CN-340, al Norte de la vía de acceso al Puerto de Sotogrande y con fondo aproximado de 130 metros, que coincide con la parcela de cesión destinada a equipamiento y ~~dominios públicos~~

Servidumbres y Afecciones ~~de~~ 5 Mayo 2005 al Punto 14

La presente modificación ~~considera~~ ~~las~~ ~~servidumbres~~ ~~y~~ ~~afecciones~~ con que contaba el anterior Estudio de Detalle y que en resumen son:

- La Servidumbre de protección y Zona de afección según Ley de Costas no se modifican respecto al Estudio de Detalle presentado y aprobado en el Ilustre Ayuntamiento de S. Roque, con fecha 21 de Junio del 2.001. Se reflejan en los planos I-03 y I-09, en los que se comprueba que el área de movimiento de la edificación queda fuera de la servidumbre de protección en el deslinde DPMT.



**ARQUITECTO**

- Infraestructuras. Se describen las existentes a título orientativo, con las que ya contaba y no definía el anterior Estudio de Detalle.

Saneamiento: Existe una red de Saneamiento de paso por El área 022-TG que llega a una Estación de Bombeo y una Tubería de presión de  $\phi 400\text{mm}$ .

Red de Agua Potable: Realiza su recorrido por la CN-340 y existe un ramal en la C/ La Iglesia

Se adjunta plano de información de Infraestructuras existente a título orientativo, Plano I-07 del Proyecto, dónde se recoge, además de las anteriores, la facilitada por la empresa suministradora de telefonía, y la existencia del canal de riego.

En el Área 2, correspondiente a la parcela de cesión para equipamiento y espacios libres públicos, en la que como ya se ha indicado no se actúa en la presente modificación, se encuentra situada la Torre caída de Guadiaro, catalogada en Categoría I dentro del PGOU (ver I-08), y el paso de las instalaciones de saneamiento descritas.

Este Torre y las instalaciones que discurren por esta Área 2 no se ven afectadas por la presente modificación que se centra solamente en el Área 1, respetando pues la ordenación aprobada por el Ayuntamiento para el Área 2 del anterior Estudio de Detalle.

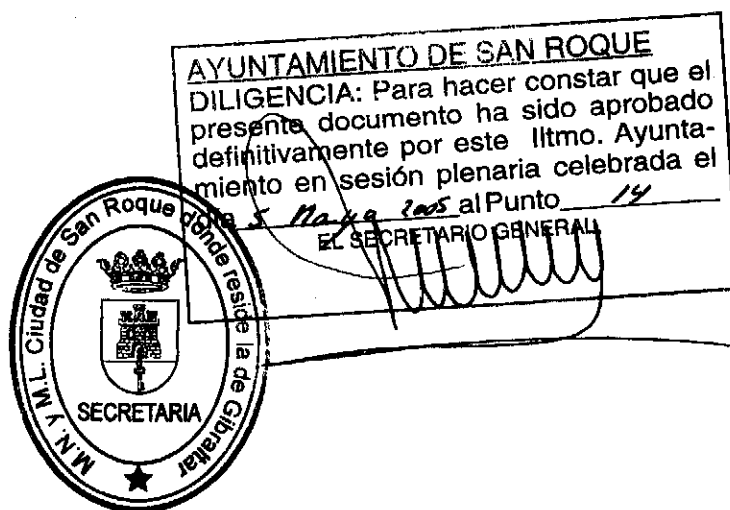
Al no ser su cometido, este Estudio de Detalle no contempla la descripción pormenorizada y precisa de las infraestructuras existentes ni propuestas.



**3.- Estructura de la Propiedad.**

La estructura de la Propiedad del Área 022-TG corresponde a un propietario único:

<b>PROPIETARIO UNICO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>Nº FINCA REGISTRAL</b>
Venta de Viviendas y edificios Rehabilitados, S.L.	65.027,00m <sup>2</sup>	24.828
		7.725
		11.025
		24.597
		5.887
		5.888
		24.598
		14.670
		14.671
		11.619



ARQUITECTO

4.- Determinaciones del Sector 022-TG.

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE, Cadiz (Texto Refundido)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 166 Localización: 022-TG Superficie: 65.027

- 1 regulación...: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
A Clasificación...: SUELO URBANO
2 Remitidas a planeamiento...: ESTUDIO DE DETALLE
4 Sistema de actuación...: COMPENSACION
...usos dominantes...superficie...m3/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA
Rp-residencial permanente...
Rt-residencial turistico...: 2,21 : 0,7 : 0,65 : 1,97
Tc-terciario complement...: 4,98 : 0,3 : 0,65 :
In-industrial...
...superficie...AM.1C...AM.2C...SG.asignado...
Sistema general asociado...:

Otras condiciones generales..:

La edificación se dispondrá de tal forma que el perfil de la misma no sobrepase la rasante de la carretera ni constituya una barrera continua hacia el mar.

Se cederá al dominio público el suelo asignado como Eq(33.600 m²).

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
: : : 33.600: : : : :

Condiciones particulares del area:

1: Propiedades a reubicar:

Prop. A (varios)..: Edificabilidad consolidada... (indistinto y en proporción libre con un mínimo de... Te).

Prop. B (Puerto Sotogrande): Edificabilidad... (según convenio suscrito).

Prop. C (Ayuntamiento): Edificabilidad... (indistinto) y en proporción libre con un mínimo de... Te.

2: Se ubicarán los volúmenes consolidados entre el actual núcleo de Torreguadiaro y la carretera de Puerto Sotogrande, debiéndose desarrollar el área, preferentemente a través de concurso público de ideas, que sirvan de base para la redacción del correspondiente estudio de Detalle y demás documentos de desarrollo.

3: Se dispondrán como obligatorios, en parcelas privadas un estándar de 1,5 plazas por unidad residencial así como por plaza hotelera o cada 20 m² de unidades comerciales unitarios. Se dispondrán, así como 1 plaza de aparcamiento en vía pública, a razón de 1 por vivienda y 1 cada 100 m² de locales comerciales o terciario previsto de esta última dotación, podrán detraerse de la vía pública el 50 % como máximo, siempre que el resto se disponga en aparcamiento público concesionado.

La banda destinada (33.600) a equipamiento y espacios libres públicos de cesión, deberá de disponerse usos alternativos a las plazas de aparcamiento, cuando estos no se usen como tales, así como resolver la conexión entre los núcleos de Torreguadiaro y Bda. Pescadores, los usos permitidos serán los indicados en los Art. 24 y 25 de la Ley.

5: Se establece tope máxima (B-3), no pudiendo sobrepasar las propuestas

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 15 de mayo de 2005 al Punto 14
EL SECRETARIO GENERAL



EL SECRETARIO,
M.ª GARCÍA GÓMEZ
Ayuntamiento de San Roque, Cádiz, 19 de noviembre de 2005.

**ARQUITECTO**

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE.Cádiz (Texto Refundido)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 166      Localización: 022-TG      Superficie: 69.027

volumétricas, aquellas que estan englobadas entre la cornisa horizontal, de 2 plantas, desde la calle del núcleo de TG y la envolvente que forma con la vertical a la vía de acceso al Puerto.

6: Como referencia al limite del area, en la zona de la costa, se tomará el deslinde provisional de la ZMT de Enero/96.

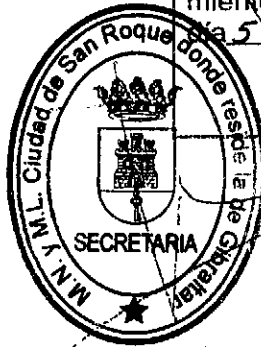
PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha:      Altura reguladora:      NP:      Viviario estimado:

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	X	:50	:30	:10	:	:	X	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:	:20	X	:	:50	:	:	X	:c	:c	:c	:c	:c	:c	:
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:

**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 5 Mayo 2005 al Punto 19  
 EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO



ARQUITECTO

5.- Objetivos del Estudio de Detalle.

En correspondencia con la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 15.1, se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, y para ello puede:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

De acuerdo con el art. 15.2 de la citada Ley, este estudio de detalle:

- No modifica el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No suprime o reduce el suelo dotacional público, o afecta negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- No altera las condiciones de los terrenos o construcciones colindantes.

**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 5 Mayo 2003 al Punto 14  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
 [Firma]

6.- Determinación de alineaciones y rasantes

Se plantea en los puntos de la ordenación de la edificación, a partir de las áreas de movimiento, determinado por la separación a linderos públicos y privados, sobre rasante y que en resumen se materializan en un retranqueo de 6,00 metros en la carretera de acceso al Puerto, otro de 3,00 metros respecto a las paradas colindantes en las zonas grafiadas en planos y otro de 12,00 metros a la Carretera Nacional de acuerdo con la documentación gráfica que se adjunta.



**ARQUITECTO**

La ordenación respeta el viario, que va en dirección Suroeste-Noreste, de conexión visual de las Torres-Vigía.

No se superará la altura máxima de la edificación que permite el Plan General: P.baja + 3 plantas, en general, y P.Baja + 1 plantas en la cornisa horizontal de la Calle Iglesia (medidas desde la rasante de la calle, de acuerdo con las determinaciones del P.G.), según Plano P-04 de Perfiles y Secciones.

De acuerdo con las condiciones particulares del área, se establece, pues, tope máximo de B + 3 no sobrepasando la propuesta volumétrica la que está englobada entre la cornisa horizontal de 2 plantas desde la calle del núcleo de TG y la envolvente que forma con la vertical a la vía de acceso al Puerto.

**7.- Ordenación de Volúmenes.**

Estudiando el ámbito del Área 022-TG que nos ocupa, se han tenido en cuenta las condiciones ambientales de la parcela.

El desnivel existente en el terreno, permite la construcción de edificios escalonados hacia el mar.

Se distribuyen en las siguientes parcelas:

**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 5 Mayo 2015 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL,



**Cuadro de Características:**

	PARCELA	Superf. m <sup>2</sup> PARCELA	RESIDENCIAL	TERCIARIO	APARCAMIENTOS	TIPOLOGÍA
			Edif. M <sup>2</sup>	Edif. M <sup>2</sup>		
<b>AREA 1</b> <b>31.427 m<sup>2</sup></b>	A-1	6.639,81	8.150,00	----	1,5 plazas / ud. habit.	R 2 / R 3 R 4 / R 5
	A-2	6.004,05	7.418,00	----	1,5 plazas / ud. habit.	R 2 / R 3 R 4 / R 5
	A-3	71,96	----	----	----	----
	Inst. técnicas					
	A-4	2.093,62	----	----	----	----
	VIARIO					
	A-5	3.235,31	----	6.672,00	1,5 plazas / ud. habit.	T 2 / T 3 T 4 (*)
ACCESO PUERTO de SOTOGRADE y ENTRONQUE con CN-340	13.382,25	----	----	----	----	
<b>AREA 2</b> <b>33.600 m<sup>2</sup></b> (No varía respecto E.D. aprobado)	EQUIPAMIENTO Parcela de cesión según ficha del PGOU	33.600,00	----	----	S/Estudio de Detalle Aprobado	----
<b>TOTAL</b>		<b>65.027,00</b>	Máx 15.568 m <sup>2</sup> (70%)	Máx 6.672 m <sup>2</sup> (30%)		

**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 01 Mayo 2015 al Punto 14  
 EL SECRETARIO GENERAL,



Las alturas se marcan en el plano

Se establecen las tipologías establecidas en la ficha del PGOU

(\*) La tipología T 5 indicada en el plano no existe en el PGOU.



ARQUITECTO

**8.- Tipologías Edificatorias.**

Las preestablecidas por el P.G.O.U. y recogidas en la Modificación de él para esta Zona de planeamiento, corresponde a Tipología de vivienda plurifamiliar y unifamiliar (permitiendo agrupaciones), con máximo de IV plantas (B + 3) en general y II plantas (B + 1) en el frente a la cornisa horizontal de calle Iglesia, medidas desde las rasantes públicas.

Las edificaciones con frente a calle de la Iglesia, sobresalen desde su rasante una altura de B+I.

De acuerdo con la ficha del PGOU específica para este área, la máxima altura será B + 3 para todas las tipologías, siendo al 100% cada una de las plantas, ya que prevalece las condiciones específicas del área con respecto a las genéricas.

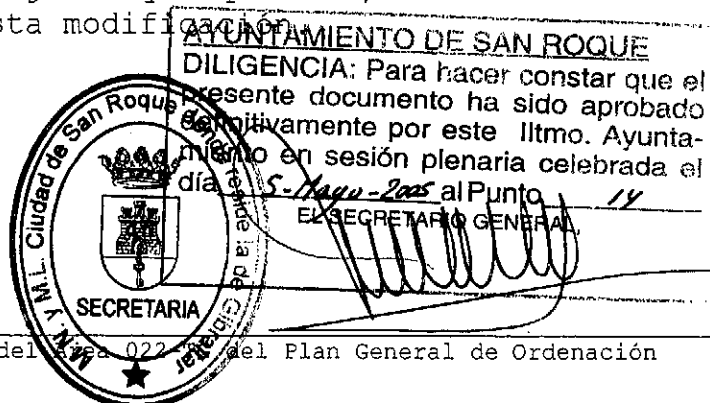
La localización del suelo terciario se plantea en la Parcela A-5, del actual Modificado de Estudio de Detalle, cumpliendo el 30% de TE asignado. En el resto de parcelas, con uso dominante residencial se podrá contemplar la posibilidad de destinar parte de la edificabilidad a los usos compatibles definidos en el PGOU.

Las tipologías que se establecen son R2, R3, R4 y R5 para uso residencial, y T2, T3, T4 para uso terciario (T5 no existe), de acuerdo con las condiciones establecidas en la ficha de planeamiento.

**9.- Plazas de aparcamiento.**

Se dispondrá 1,5 plazas de aparcamiento por unidad residencial así como por unidad de habitación hotelera o cada 20 m2 de unidades comerciales unitarias en parcela privada.

La dotación de plazas en vía pública quedó resulta en el Estudio de Detalle original ya aprobado, dentro del Área 2 y que no es objeto de esta modificación.



**ARQUITECTO**

**10.- Condiciones Generales de la Edificación.**

Quedan reflejadas en las fichas del documento de Texto Refundido del Plan General del Municipio de San Roque, con las determinaciones establecidas en el presente documento.

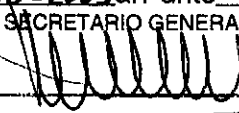
**11.- Evaluación Económica, a título informativo.**

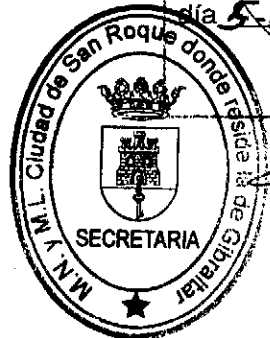
CONCEPTO		PRESUPUESTO
ÁREA 1	Edificación y Urbanización Interior	8.250.867,20€ (s/Colegio de Arquitectos)
ÁREA 2	Urbanización del Equipamiento Municipal	1.803.036,30€ (s/valoración municipal)

**12.- Sistema de Actuación.**

El Sistema de actuación, que establece la ficha de planeamiento del PGOU, es el de Compensación

**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 5 Mayo - 2005 al Punto 14  
 EL SECRETARIO GENERAL,





ARQUITECTO

13.- Cuadro Comparativo de Edificabilidades.

FIGURA	EDIFICABILIDAD		
	RESIDENCIAL 70%	TERCIARIO 30%	TOTAL
PGOU y ESTUDIO DE DETALLE ÁREA 022-TG APROBADO 21 DE JUNIO DE 2001	15.568,00 m <sup>2</sup>	6.672,00m <sup>2</sup>	22.240,00m <sup>2</sup>
MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA 022-TG	Máx. 15.568,00 m <sup>2</sup>	Máx. 6.672,00m <sup>2</sup>	22.240,00m <sup>2</sup>
	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

San Roque, Noviembre de 2004

**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLEMENTARIOS  
09121457314  
COLEGIO  
OFICIAL arquitectos de cádiz

La Propiedad:

*[Handwritten signature]*

Venta de Viviendas y Edificios Rehabilitados, S.L.  
(W E R H, S.L.)

El Arquitecto

*[Handwritten signature]*

Fdo: Fco.Javier Roig Robles



**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 5-11-04-2005 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL,