

## Ignacio García ordena los terrenos que Alanda Group tiene en Sotogrande

21/11/2008

Ignacio García Golf Arquitectura, equipo redactor responsable de la realización, total y parcial, de documentos urbanísticos de Planificación y Ordenación de Territorio, Masterplan, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Estudio de Detalle en la Comunidad Autónoma de Andalucía, ha elaborado la Propuesta de Ordenación del terreno que Alanda Group tiene en Sotogrande.

La propuesta de ordenación del sector respeta los valores físico-naturales del terreno.

El documento urbanístico presentado por Ignacio García contempla las prescripciones de corrección, control, desarrollo ambiental y las medidas correctoras que recoge la Evaluación de Impacto Ambiental del Plan General, para minimizar los impactos que se desprenden de las características del terreno.

Antecedentes.

El Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, Aprobación Inicial, prevé un modelo futuro que apuesta por un desarrollo equilibrado entre espacios merecedores de protección y zonas urbanizadas, concentrando la implantación de actividades lucrativas en los suelos aptos y dotándoles de estructura organizativa y densidad suficiente para un desarrollo turístico integral que constituya una unidad funcional diferenciada de la Costa del Sol, dando preferencia a las actuaciones productivas y no exclusivamente residenciales o inmobiliarias y asegurando no solo calidad, sino servicios y equipamientos públicos que lo puedan estructurar como conjunto, conforme a las directrices del Plan de Ordenación de Territorio de Comarca del Campo de Gibraltar.

La estructura urbana territorial de San Roque en la extensión de Sotogrande, responde al modelo de grandes urbanizaciones turístico residenciales. El modelo está marcado por la utilización residencial extensiva de vivienda unifamiliar. Generalmente, se encuentra localizada en parcela aislada de gran extensión, apoyada en una red orgánica de viales muy cercana a la topografía del terreno. Solamente en determinadas situaciones aparece en el interior una tipología algo diferente. Se trata de viviendas adosadas y pareadas. En todo caso, dentro siempre de una tónica general de generosidad para los espacios no edificados. Esta organización tipológica se acompaña con grandes espacios interiores libres de edificación dedicados a la práctica del deporte del golf. Únicamente en algunos puntos concretos y en las áreas adyacentes a la Marina construida en la desembocadura del río Guadiaro, se concentra la actividad residencial con la aparición del bloque de apartamentos, aunque con escasa altura y acompañado de alguna actividad terciaria. Solamente se encuentra la presencia de actividad hotelera, en contadas ocasiones, junto a la actividad deportiva.

El ámbito que rodea a la finca "Mojones Blancos" se relaciona con el modelo de urbanización turístico residencial acompañada de campo de golf, que predomina en Sotogrande. Por ello, el Plan General de San Roque, Aprobación Inicial, lo califica como "Sector de Nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado, con Uso Global Turístico Residencial, conectado con las tramas viarias de Sotogrande".

La propuesta de ordenación adopta los objetivos y criterios que propone el Plan General.

Completa la expansión del Área de Sotogrande, configurando el pasillo ecológico entre los valles del Guadiaro y el Guadarranque. Consigue el Sistema General Viapecuario, y amplía el Sistema General de Equipamiento.

Para ello, Ignacio García apuesta por una red viaria adaptada a la topografía y en conexión con la red viaria de Sotogrande. Con Áreas Libres de Sistema Local ubicadas en un área unitaria. Subrayando los viarios grafiados en el Plan, en donde se prohíbe la disposición de aparcamientos, y haciendo que todas las parcelas, con el campo de golf a la cabeza, respeten la vialidad estructurante que el Plan General propone alrededor del sector. Mantiene la ordenación estructural, clase de suelo urbanizable sectorizado y uso global turístico residencial. Y añade la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, conforme a las prescripciones técnicas del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

**Para más información**

Por favor contacte con IGGA Ignacio García  
press@golfarquitectura.com

Proyecto residencial de baja densidad orientado hacia el mar y el campo de golf.

La propuesta de ordenación del sector propone un ámbito residencial con viviendas convenientemente orientadas, que aprovechan la estructura topográfica del terreno, con suaves elevaciones, montículos y laderas suaves; la proximidad del sector a la costa; así como, el diseño del campo de golf.

Atendiendo al art.23.5 del Decreto 43/2008 "Requisitos para la declaración e implantación de los campos de golf de Interés Turístico", toda actuación contemplará junto al campo de golf y, en su caso, junto al residencial, como sucede en este caso, las dotaciones exigidas en el art.17.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, e incluirá los usos complementarios y compatibles necesarios, tanto en tipología como en cantidad para conformar un núcleo independiente, autónomo, ordenado y completo como nuevo núcleo urbano.

Catálogo de protección.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos en el Territorio Municipal de San Roque establece el Catálogo de Edificaciones en el Medio Rural, que corresponde, fundamentalmente, a Cortijos y otras edificaciones de interés que cualifican el extraordinario valor paisajístico del territorio de San Roque que, aunque en muchos casos ha perdido su función originaria o precisamente por ello, deben ser protegidos. El Catálogo de Edificaciones en el Medio Rural contiene la Matrícula RU.20-AM "Mojones Blancos".

El cortijo de la finca, de propiedad privada, actualmente en desuso, no habitado y en estado de conservación en ruinas, responde a un cortijo tradicional probablemente de implantación ganadera, cuya cronología es desconocida. El Catálogo justifica el Nivel III "Protección Ambiental" atendiendo a la localización de notable interés paisajístico entre la Sierra del Arca y la Sierra Almenara. Las obras recomendadas y permitidas se refieren a reconstrucción. El uso recomendado: explotación. Altura de la edificación: la existente. Con estos antecedentes, la propuesta de ordenación, aunque discute la valoración del Catálogo debido al estado presente del cortijo, reconoce que la situación del mismo en el punto más elevado de la finca, un lugar privilegiado como hito paisajístico, justifica la reconstrucción y un nuevo uso en actividad hotelera.