



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SUBSECTOR 47, ALTOS DE VALDERRAMA DEL PGOU DE SAN ROQUE (CÁDIZ).



PROPIEDAD:

BEN R. POLLNER.

ARQUITECTO:

ANTONIO OLID MANCHEGO

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. INICIATIVA
2. AUTOR DEL INFORME
3. OBJETO
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - 4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 4.3. NORMATIVA, DOCUMENTOS CON INCIDENCIA EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - 4.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
 - 4.5. OTROS ANTECEDENTES

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE REDACCIÓN Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS
2. OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
 - 3.1 DESCRIPCIÓN
 - 3.2 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
 - 3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES Y PRECISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLA

ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS EDIFICABILIDADES RESULTANTES

PLANIMETRÍA

PLANOS DE INFORMACION I.XX

- I.01 SITUACION
- I.02 ESTADO ACTUAL. AMBITO DE ACTUACION Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
ZONIFICACION ACTUAL DEL AMBITO DE ACTUACION SEGÚN EDET SUBSECTOR
- I.03 47 A.D. 29/09/2009

PLANOS DE ORDENACION ORD.XX

- O.01 ZONIFICACION ORDENACION
- O.02 PROPUESTA DE ORDENACION. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.03 AREA DE MOVIMIENTO EDIFICACION. GEOREFERENCIAS.

MEMORIA INFORMATIVA

1. INICIATIVA

El Promotor del presente Estudio de Detalle, Ben R. Pollner, es propietario de las parcelas 80; 81 y 82 conforme al reformado de Estudio de Detalle del Subsector 47 del PGOU de San Roque “Los Altos de Valderrama” y de las fincas registrales números 23970; 23971 y 23972 sitas en el mismo Subsector 47, zona R1.1B, del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.

Esta Iniciativa responde a la propuesta planteada por la propiedad, ante la necesidad de proceder a reordenar la configuración de sus propiedades y ajustar los parámetros urbanísticos, renunciando a parte de la edificabilidad que le corresponde en virtud de los acordados en el Estudio de Detalle del Subsector 47 aprobado definitivamente con fecha 29/09/2009 del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.

2. AUTOR DEL DOCUMENTO.

El presente Estudio de Detalle está redactado por el Arquitecto ANTONIO OLID MANCHEGO nº de colegiado nº 466 de COAA Cádiz y con domiciliado a los efectos en Parque Tecnológico de las Marismas de Palmones, Edificio Azabache Centro de Negocios, 3ª-24. 11300, Los Barrios.

3. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reconfigurar las parcelas 80; 81 y 82 de Altos de Valderrama, así como, las registrales números 23970; 23971 y 23972 sitas en el Subsector 47, Urbanización Soto Alto, del PGOU de San Roque, a instancia de la propiedad, reajustando la localización y los volúmenes asignados a las parcelas objeto del Estudio de Detalle, renunciando a la edificabilidad que le pudiera corresponder a sus fincas registrales números 23970; 23971 y 23972, sitas en el Subsector 47, zona R1.1B , Urbanización Soto Alto, del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Situada al sur de Andalucía, en el extremo oriental de la provincia de Cádiz, concretamente en el término municipal de San Roque, las parcelas en cuestión, está, ubicados en una posición privilegiada de esta costa mediterránea gaditana, estando considerado este entorno como una de las mejores zonas náuticas y deportivas de España.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, están ubicadas en el Subsector 47, Urbanización Sotogrande del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento

de San Roque (Cádiz), tal y como se observa en la fotografía aérea adjunta, respondiendo este sector a un suelo consolidado.



Imagen del subsector 47

4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, pertenece en su totalidad al promotor. A continuación, se identifican las fincas objeto del presente documento.

Finca registral / Urbanística	Superficie Registral m ²	Referencia Catastral
23970 / (parte de la R.1.1.B)	1.512,91	9981304TF8198S0001AS
23971 / (parte de la R.1.1.B)	1.453,48	9981304TF8198S0001BS
23972 / (parte de la R.1.1.B)	2.216,31	9981304TF8198S0001YS
19534 / (80)	2.060,00	9884721TF8198S0001AS
19397 / (81)*	2.000,00	9884722TF8198S0001BS
19396 / (82)*	2.000,00	9884723TF8198S0001YS

(*) Las parcelas 81 y 82 han sido objeto del proyecto de agregación de parcelas redactado por el arquitecto Valentín Madariaga Parias, con número de visado 2609060493706.

4.3. NORMATIVA, DOCUMENTOS CON INCIDENCIA EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

- ➔ Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- ➔ Texto refundido del P.G.O.U. Aprobado definitivamente con fecha 25/07/2000 adaptado a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 07/05/2009.
- ➔ Estudio de Detalles del sector 47, aprobado definitivamente con fecha 22/06/1.994.
- ➔ Estudio de Detalle para ajuste de parcelación en los Altos de Valderrama, aprobado definitivamente con fecha 7/10/1999.
- ➔ Estudio de Detalle del Subsector 47 aprobado definitivamente con fecha 29/09/2009.

4.4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

- ➔ LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE, LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA).

Como actual marco jurídico la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece lo siguiente en relación a los estudios de detalle, a saber:

Artículo 15. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- *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.*
- *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.*

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

- ➔ Texto refundido del P.G.O.U. de San Roque, aprobado definitivamente con fecha 25/07/2000 adaptado a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de Ordenación

Urbanística de Andalucía, aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 07/05/2009.

→ Estudio de Detalles del sector 47, aprobado definitivamente con fecha 22/06/1.994.

→ Estudio de Detalle para ajuste de parcelación en los Altos de Valderrama, aprobado definitivamente con fecha 7/10/1999.

→ Estudio de Detalle del Subsector 47 aprobado definitivamente con fecha 29/09/2009, resulta que las parcelas de referencia están incluidas en el subsector 47 y para el que se establecen las siguientes determinaciones básicas:

- Clasificación del suelo: urbano consolidado
- Remisión a planeamiento: según nuevo Estudio de Detalle del Subsector 47 aprobado definitivamente con fecha 29/09/2009.
- Ordenanza de aplicación: R.1.
- Tipología: Vivienda unifamiliar aislada
- Usos permitidos: Residencial y deportivo.
- Edificabilidad máxima: 0.33 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas (6.50 m),
- Ocupación máxima: 33%.
- Separación a lindero público: 6.00 m.
- Separación a lindero privado: 3.00 m.
- Separación con parcela ZPE4: 9.00 m.
- Separación a campo de golf: 20.00 m.
- Parcela mínima: 1.000 m².

4.5 OTROS ANTECEDENTES

Según Escritura de Compraventa de fecha de 02/08/2001 con número de protocolo 1352 firmada en San Roque ante D. Rodrigo Fernández Madrid Molina, SOTOGOLF COSTA SA, transmite al Sr Ben Pollner las fincas registrales 23970; 23971 y 23972 con la siguiente salvedad, la cual figura en la escritura otorgada y referenciada:

TRANSMISION Y USO Que según la misma escritura mencionada anteriormente, en el Otorgamiento C dice literalmente” *El uso de las parcelas será salvo lo previsto en los párrafos siguientes, el de jardín o zona verde, renunciando el comprador, a realizar cualquier edificación que no sea conforme a tal uso.- Además queda prohibido al comprador, quien renuncia expresamente a abrir pozos o efectuar cualquier otra clase de alumbramiento de aguas subterráneas en las fincas objeto de la presente transmisión.*

Dicha renuncia se extiende a la edificabilidad que corresponde a tales parcelas y que no es transmitida por la presente escritura, debido al uso destinado a las mismas, reservándose la parte vendedora, la referida edificabilidad.-A tales efectos , el comprador , da s consentimiento irrevocable a cualquier documento que la vendedora , tenga que realizar para plasmar dicha circunstancia ante cualquier autoridad o particular, comprometiéndose a firmar dicho documento o cualquiera otro si fuera requerido para ello.

No obstante, lo dicho, si la vendedora, por cualquier circunstancia o por imposibilidades físicas, técnicas o legales, no pudiera trasladar total o parcialmente la edificabilidad afecta a las parcelas que se transmiten, la parte no traslada de dicha edificabilidad quedaría en beneficio de las parcelas transmitidas, pudiendo el comprador hacer uso de las mismas.

En este último caso, sería de cargo y cuanta del comprador la obtención de todo tipo de permisos, licencias y autorizaciones pertinentes y el pago de toda clase de tributos que el uso de dicha edificabilidad pudiera requerir o producir. - En todo caso, parte vendedora no se hace responsable de la consecución del uso de la edificabilidad por el comprador, aunque si se compromete a restar su conformidad por escrito con la misma, si fuera necesario”.

Con fecha de 04/07/2003 se concede licencia de primera ocupación a conjunto residencial de 68 viviendas de un proyecto de 74 en la denominada parcela R1.1B del subsector 47 de Sotogrande, a nombre de SOTOGOLF COSTA, SA. LOC 03/059.

Que según se dispone en el proyecto que desarrollo el conjunto de referencia, existe un remanente de edificabilidad no ejecutada que asciende a 3.782,51 m².

CUADRO COMPARATIVO.

R.1.1.B		ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO	REMANENTE
	Superficie	114.200 m ²	114.200 m ²	-----
	Techo edificable	20.000 m ²	16.217,49 m ²	3.782,51
	Nº máximo Vda.	74	68	6

Se cumplen, más aún que en el proyecto origen, las prescripciones del Planeamiento Vigente.

El ámbito de este conjunto, se emplazan las parcelas de las que el solicitante es propietario y antes descritas.

De dicho total de 5.182,7 m² de suelo, corresponde a un 5.09 % del total de la parcela R1.1B.

Que es, por tanto, con este porcentaje del 5.09 % con el que se participa en el sobrante de edificabilidad de 3.782,51 m², que SOTOGOLF COSTA, SA, dejó de desarrollar en la parcela de referencia y que a los efectos supone un total de 192,53 m² de techo edificable.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE REDACCIÓN Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

Se parte de la necesidad de ajustar a la realidad física existente una situación urbanística creada con la aprobación del Estudio de del Subsector 47 aprobado definitivamente con fecha 29/09/2009, por el que se el que se establecían las determinaciones básicas del subsector expuestas anteriormente.

Con la tramitación y aprobación del presente Documento de Estudio de Detalle se define la realidad física existente en las parcelas objeto del presente documento, manteniendo el uso residencial previsto en el planeamiento y renunciando a la posibilidad de consolidar la edificabilidad que les pertenece a las parcelas provenientes de la Urbanización Soto Alto.

Con ello se pretende consolidar la trama urbana existente haciéndola más sostenible económica y socialmente para la ciudad.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle tienen, según se establece en el Plan General y en el Estudio de Detalle del subsector 47, los usos permitidos en ellas, de manera que lo pretendido sería reconfigurar las parcelas propiedad del promotor, renunciando como se ha dicho a consolidar la edificabilidad proveniente de la urbanización Soto Alto. El resto de parámetros urbanísticos se mantendrían, a la vez que son conformes con los establecido por el vigente PGOU San Roque para las tipologías edificatorias establecidas.

Como ya se ha reflejado en la Memoria de Información, una de las funciones de un Estudio de Detalle, es la de: “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”.

Por todo ello, se justificación de la conveniencia de redacción de este documento, toda vez que la normativa de aplicación lo establece como instrumento válido para proceder a lo pretendido y habiéndose justificado la procedencia de la solución adoptada, ya que se da la oportunidad de reconfigurar las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

2. OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir dos nuevas parcelas como resultado de la reconfiguración de las preexistentes, a tal efecto las parcelas 81 y 82, registrales números 19396 y 19397, junto con la registral número 23970, formarían una nueva parcela denominada “Parcela 1” y la parcela 80, registral número 19534, junto con las fincas registrales números 23971 y 23972, formarían una nueva parcela denominada “Parcela 2”, renunciando con la aprobación del presente estudio de detalle a materializar la edificabilidad de las registrales números 23970; 23971 y 23972, provenientes de la Urbanización Soto Alto, que asciende a un total de 192,53 m² de

techo edificable al aplicarle el índice de edificabilidad a la superficie del suelo de las mismas. El resto de parámetros urbanísticos se mantienen inalterados.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

3.1 DESCRIPCIÓN

La actuación consiste en definir dos nuevas parcelas con arreglo a los siguientes criterios:

Las parcelas 81 y 82, registrales números 19396 y 19397, junto con la finca registral número 23970, formarían una nueva parcela denominada “Parcela 1”.

La parcela 80, registral número 19534, junto con las fincas registrales números 23971 y 23972, formarían una nueva parcela denominada “Parcela 2”.

Además de lo anterior, el promotor renuncia a materializar la edificabilidad de las fincas registrales números 23970; 23971 y 23972, provenientes de la Urbanización Soto Alto, que asciende a un total de 192,53 m² de techo edificable asignado a las mismas al aplicarle el índice de edificabilidad a la superficie del suelo de las fincas referenciadas.

El resto de parámetros urbanísticos se mantendrían, a la vez que son conformes con los establecido por el vigente PGOU de San Roque.

3.2 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Con todo ello, el nuevo cuadro de determinaciones urbanísticas para las parcelas objeto de modificación en el presente Estudio de Detalle, son las siguientes:

PARCELA	PROPIETARIO	SUP. m ²	EDIF. m ²	N.º VIVIENDAS
P-1	Ben R. Pollner	5.512,91	1.320,00	2
P-2	Ben R. Pollner	5.729,79	679,80	1

En consecuencia con lo anterior, la parcela denominada R1.1B del subsector 47 de Sotogrande, urbanización Soto Alto, vería disminuida su edificabilidad en 192,53 m² de techo edificable, ya que en la licencia de primera ocupación otorgada a Sotogolf Costa SA, con fecha de 04/07/2003 se concede licencia de primera ocupación a conjunto residencial de 68 viviendas de un proyecto de 74 en la parcela denominada R1.1B del subsector 47 de Sotogrande, (LOC 03/059), no agotando la edificabilidad en el proyecto ejecutado.

3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES Y PRECISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLA

Como ya se ha indicado anteriormente en este Estudio de Detalle, los antecedentes de este, son los siguientes:

- Texto refundido del P.G.O.U. de San Roque, aprobado definitivamente con fecha 25/07/2000 adaptado a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 07/05/2009.
- Estudio de Detalles del sector 47, aprobado definitivamente con fecha 22/06/1.994.
- Estudio de Detalle para ajuste de parcelación en los Altos de Valderrama, aprobado definitivamente con fecha 7/10/1999.
- Estudio de Detalle del Subsector 47 aprobado definitivamente con fecha 29/09/2009, resulta que las parcelas de referencia están incluidas en el subsector 47.
- Licencia de primera ocupación concedida con fecha 4 de julio de 2003 para conjunto residencial de 68 viviendas de un proyecto de 74 en la denominada parcela R1.1B del subsector 47 de Sotogrande, a nombre de SOTOGOLF COSTA, SA. LOC 03/059.

Estando además dentro del marco jurídico la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El Estudio de Detalle cuyo objeto es definir dos nuevas parcelas como resultado de la reconfiguración de las preexistentes, renunciando la propiedad con la aprobación del presente estudio de detalle a materializar la edificabilidad de las registrales números 23970; 23971 y 23972, provenientes de la Urbanización Soto Alto, que asciende a un total de 192,53 m² de techo edificable al aplicarle el índice de edificabilidad a la superficie del suelo de las mismas, disminuyendo en consecuencia el total de la edificabilidad y el número de viviendas de las parcelas, manteniendo el resto de parámetros urbanísticos, se ajusta y se justifica al planeamiento de rango superior.

ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS EDIFICABILIDADES RESULTANTES

ESTADO INICIAL

Parcelario Actual	Propiedad	Ref. Registral	Ref. Catastral	Sup. Catastral m ²	Edificabilidad m ²	N.º Viviendas
23970 / (parte de la R.1.1.B)	Ben R. Pollner	23970	9981304TF8198S	1.619,00	192,53	
23971 / (parte de la R.1.1.B)	Ben R. Pollner	23971	9981305TF8198S	1.498,00		
23972 / (parte de la R.1.1.B)	Ben R. Pollner	23972	9981306TF8198S	2.356,00		
19534 / (80)	Ben R. Pollner	19534	9884721TF8198S	1.843,00	679,80	1
19397 / (81)*	Ben R. Pollner	19397	9884722TF8198S	2.218,00	660,00	1
19396 / (82)*	Ben R. Pollner	19396	9884723TF8198S	1.609,00	660,00	1
Total				11.143,00	2.063,63	3

*Sobre las parcelas 81 y 82 se ha llevado a cabo la construcción de una única vivienda unifamiliar, conforme a la licencia concedida por ese Ayuntamiento.

ESTADO FINAL

Parcelas Propuesta	Proveniente	Ref. Registral	Superficie Registral m ²	Edificabilidad m ²	N.º Viviendas
	19397 / (81)*	19397	2.000,00	660,00	1
	19396 / (82)*	19396	2.000,00	660,00	1
	23970 / (parte de la R.1.1.B)	23970	1.512,91	NULA	0
PARCELA 1 (P-1)			5.512,91	1.320,00	2
	19534 / (80)	19534	2.060,00	679,80	1
	23971 / (parte de la R.1.1.B)	23971	1.453,48	NULA	0
	23972 / (parte de la R.1.1.B)	23972	2.216,31	NULA	0
PARCELA 2 (P-2)			5.729,79	679,80	1
Total Propuesta			11.242,70	1.999,80	3

En San Roque, diciembre de 2017

El Arquitecto

PLANIMETRÍA