

ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE SAN ROQUE



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

Ref : E. DET. 05/007

**D. MIGUEL PACHECO OCAÑA, SECRETARIO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.**

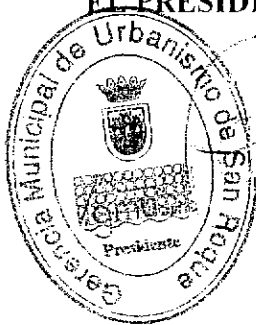
**CERTIFICO:**

Que el Estudio de Detalle de la parcela residencial en bloque A de la modificación del Refundido de la reforma del Plan Parcial de San Roque Club, CN-340, PK. 126.6, en T.M. de San Roque, promovido por Promaga, S.A.U., figura inscrito y depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados, de la Gerencia Municipal de Urbanismo perteneciente al Ilustre Ayuntamiento de San Roque, con el **número 64**.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2/2004, de 7 de Enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

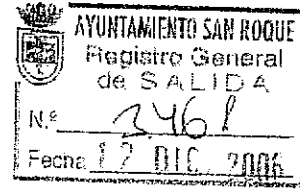
Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el Vº Bº del Sr. Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con la salvedad y reserva a que se refiere el art. 206 del ROF, en San Roque a, doce de enero de dos mil siete.

Vº Bº.,  
**EL PRESIDENTE DE LA G.M.U.,**





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 veinte de noviembre de dos mil seis, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**9.- Aprobación definitiva Estudio de Detalle parcela residencial en Bloque A de la modificación del Refundido de la Reforma del Plan Parcial de San Roque Club. CN-340 P.K. 126.6.**

Dada cuenta de expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle Parcela Residencial en Bloque A, de la modificación del refundido de la reforma del Plan Parcial de San Roque Club, C.N. 340 P.K. 126.6, promovido por Promaga S.A.U.

Vistos los informes técnico y jurídico favorables que obran en el expediente, así como el dictamen, igualmente favorable, de la Comisión Informativa de Urbanismo.

Abierto el debate el Sr. Palma Castillo dice: Efectivamente, como ya se ha tratado en el Consejo de Gerencia de Urbanismo, nuestro Grupo allí dio su voto negativo porque entendíamos que ese Estudio de Detalle de la zona residencial de San Roque Club, no se han tenido en cuenta las alegaciones importantes que ha habido de los vecinos que aprecian vivir en San Roque Club y que se ven perjudicados con la aprobación de este Estudio de Detalle. No se ha tenido tampoco en cuenta las viviendas que están demasiado cerca del Campo de Golf Municipal, por lo tanto la calidad del Campo de Golf Municipal, que en un futuro volverá al Ayuntamiento de San Roque, a los sanroqueños, están las viviendas demasiado cerca del Campo de Golf, cosa que repercute en la calidad de las viviendas y del Campo de Golf. Se desvalora también la calidad de la seguridad de esa zona, la seguridad ciudadana que está pagada por los propietarios, ellos mismos se preocupan de la seguridad

ciudadana, y en este cambio de este Estudio de Detalle no se garantiza la seguridad. Ante estos argumentos y los argumentos que dio el Partido Popular en la Gerencia de Urbanismo, no se han tenido en cuenta, por lo tanto nuestro voto seguirá siendo desfavorable.

El Sr. Mayorál Mayorál dice: Yo básicamente ya lo dije en el Consejo de Gerencia, es porque no se atiende a las alegaciones de los vecinos.

La Corporación Municipal, con el voto en contra de P.P. (3 votos) y PVIG (1 voto); la abstención de CNA (1 voto); y el voto a favor de USR (4 votos) y PSOE (7 votos), **ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Con respecto a las alegaciones presentadas, cabe decir a su punto 1º, que la tramitación del MODIFICADO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 001-ME "LAS MESAS DEL DIENTE", se aprobó inicialmente mediante acuerdo del Consejo de la GMU con fecha 1/09/2004, provisionalmente, por acuerdo de Pleno el 7/03/2005; que el 24/06/2005 se emite informe preceptivo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas en sentido favorable, que se aprobó definitivamente por el Pleno con fecha 3/11/2005, sin que en toda la vida administrativa del expediente se haya presentado recurso alguno pretendiendo invalidar dicho acuerdo, siendo por lo cual dicha resolución final.

Con respecto al resto de consideraciones de las alegaciones, quedan debidamente contestadas en el informe técnico de fecha 25/08/2006, siendo las consideraciones estimadas por parte del arquitecto informante, recogidas en el documento presentando por el promotor en fecha 23/10/06, como se dice en el informe del arquitecto de fecha 27/10/2006.

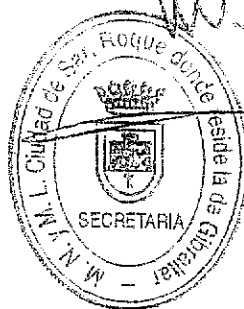
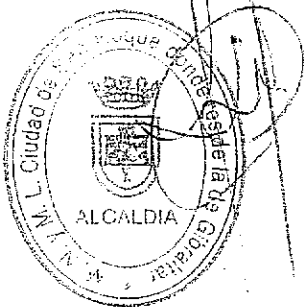
No obstante, los desajustes existentes en la estructura de la propiedad, ante las superficies registrales y superficies reales, de acuerdo con los distintos documentos aportados, deberán quedar resueltos en el proyecto de reparcelación que conforme al Modificado del Plan Parcial deberán tramitarse, incluyendo las nuevas cesiones al Ayuntamiento como consecuencia de la nueva ordenación.

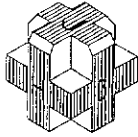
**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle 05/007.

**TERCERO.-** Publicar el acuerdo en el B.O.P., según el art. 41 LOUA, en relación con el 70.2 LRBRP previo depósito en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

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 siete de diciembre de dos mil seis.

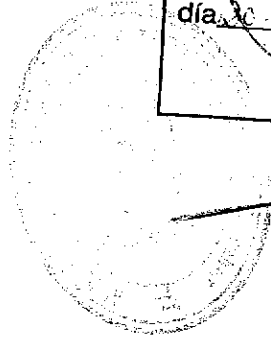
Vº Bº  
EL ALCALDE





JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

**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 10-11-2006 al Punto 9)  
EL SECRETARIO GENERAL



EL SECRETARIO GENERAL

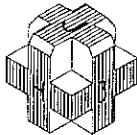
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RESIDENCIAL EN BLOQUE A, DE LA MODIFICACIÓN DEL REFUNDIDO DE REFORMA DEL PLAN PARCIAL DE "SAN ROQUE CLUB". SITO EN CN 340, P.K. 126,6, SAN ROQUE, (CÁDIZ)

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2310060939105

COLEGIO OFICIAL  
arquitectosdecádiz

Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela Residencial en Bloque A, de la Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Club". Sito en CN 340, p.k. 126,6, San Roque, (Cádiz).



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

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 28 NOV 2006 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL



MEMORIA.

- 1.- Objeto del Encargo
- 2.- Descripción de las Obras de Urbanismo.
- 3.- Estructura de la Propiedad.
- 4.- Determinaciones de la Parcela Residencial en Bloque A.
- 5.- Objetivos del Estudio de Detalle.
- 6.- Determinación de Alineaciones y Rasantes.
  - 6.1.- Alineaciones.
  - 6.2.- Rasantes.
- 7.- Ordenación de Volúmenes.
- 8.- Tipologías Edificatorias.
- 9.- Plazas de Aparcamiento.
- 10.- Condiciones Generales de la Edificación.
- 11.- Infraestructuras.
- 12.- Sistema de Actuación.
- 13.- Cuadro Comparativo de Edificabilidades resultantes.

ANEXO I. Escrituras de la Propiedad.

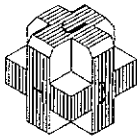
ANEXO II. Nota Simple.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2310060939105

COLECCION OFICIAL  
arquitectos de cádiz

Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela Residencial en Bloque A, de la Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Club". Sito en CN 340, p.k. 126,6, San Roque, (Cádiz).

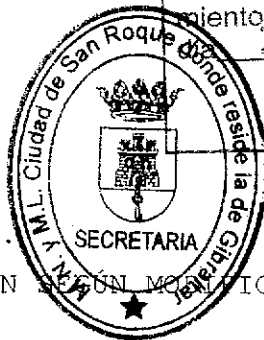


JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

## PLANOS.

### Planos de Información:

- I-01.- SITUACION.
- I-02.- TOPOGRÁFICO.
- I-03.- ZONIFICACIÓN Y PLAN DE ZONIFICACIÓN PUNTUAL.



### 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 20 NOV 2006 al Punto 9

EL SECRETARIO GENERAL.

### Planos de Proyecto:

- P**-00.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- P-01.- ZONIFICACIÓN.
- P-02.- ALINEACIONES y RASANTES.

### Planos de Infraestructuras:

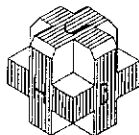
- IF-01.- RED DE TELEFONIA.
- IF-02.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUAS.
- IF-03.- RED DE PLUVIALES.
- IF-04.- RED DE RIEGOS E HIDRANTES.
- IF-05.- RED DE SANEAMIENTO.
- IF-06.- ALUMBRADO.
- IF-07.- RED DE MEDIA TENSIÓN.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2310060939105

COLECCION OFICIAL  
arquitectos de cádiz

Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela Residencial en Eloque A, de La Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Club". Sito en CM 340, p.k. 126,6, San Roque, (Cádiz).



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO



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 20 NOV 2006 al Punto 5  
EL SECRETARIO GENERAL.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RESIDENCIAL EN BLOQUE A, DE LA MODIFICACION DEL REFUNDIDO DE REFORMA DEL PLAN PARCIAL DE "SAN ROQUE CLUB". SITO EN CN 340, P.K. 126,6, SAN ROQUE (CÁDIZ).**

**1.- Objeto del encargo y Antecedentes.**

Se redacta el presente Proyecto por encargo de D. Manuel Gavira Gómez, con D.N.I.24.726.849, en nombre y representación de la mercantil PROMAGA, S.A., con domicilio en calle Real 17 de la Línea, con objeto de llevar a cabo el Estudio de Detalle de la Parcela residencial en bloque A, de la Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Club". Sitio en CN 340, P.K. 126.6, San Roque (Cádiz).

Los parámetros Urbanísticos del Area se han referido a la totalidad de su extensión.

El Estudio de Detalle comprende la parcela Residencial en Bloque A del Plan Parcial de "San Roque Club", del que existe un modificado como consecuencia de una serie de desajustes producidos en la materialización de las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado (Texto Refundido), así como los deseos del promotor de potenciar mayores usos turísticos terciarios y deportivos.

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

El área objeto del presente Estudio de Detalle coincide con la Parcela **Residencial en Bloque A** de la Modificación puntual del Refundido de Reformado del Plan Parcial de "San Roque Club", sito en CN 340, p.k. 126,6, San Roque (Cádiz), que se ha tramitado en el Ilustre Ayuntamiento de San Roque, y que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento y publicado en el B.O.P. n° 30 del 22/03/2006.

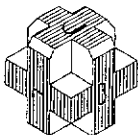
**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2310060939105

COLECCION OFICIAL  
arquitectosdecádiz

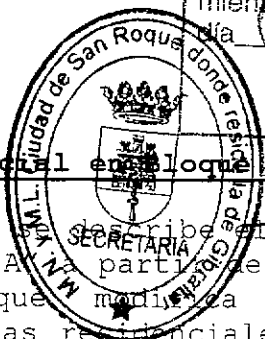
Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela Residencial en Bloque A, de la Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Club". Sitio en CN 340, p.k. 126,6, San Roque, (Cádiz).





JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

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 20 NOV 2006 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL,



Parcela Residencial en Bloque A. -

A continuación se describe el área que se ha determinado como parcela "Bloque A" parte de la Modificación puntual de Plan Parcial, y que modifica los límites anteriores, incluyendo dos parcelas residenciales, donde se ubican la Casa Club de Socios y parte del área excluida anteriormente del edificio y exteriores del Campo de Prácticas.

La parcela resultante del "Bloque A" a quedado de forma irregular con los siguientes límites:

Por el **Norte**, con el camino de acceso al campo de golf desde viario y situado frente a la parcela residencial.

También continúa por el norte lindando con camino de salida al hoyo n° 1 de la zona del Campo de Golf destinado a campo de prácticas.

**Sur y Oeste** con línea irregular del Campo de Golf.

Al **Este** con viario de la Urbanización.

En la parcela "Bloque A" se reajustan los límites en la zona que corresponde al Condominio F (en la orientación Oeste). Cambiándose por haberse grafiado en la modificación del Plan Parcial, pequeños espacios exteriores al muro divisionario y que pertenecen al Campo de Golf.

En la Parcela se puede distinguir tres áreas, dos de ellas consolidadas por la edificación y otra no consolidada; **Sub-Área 1** (no consolidada) la situada al Sur y parte del Oeste (Condominio F). La zona consolidada se divide en dos, una central que ocupa el Hotel San Roque Club, **Sub-Área 2**, y la situada más al Norte y Oeste, **Sub-Área 3** que a su vez se subdivide en 2; la primera contiene el Edificio Social, la segunda; el Edificio de Prácticas, la Casa Domeq y el Restaurante Kama Kura.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

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

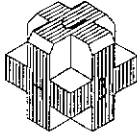
2310060939105

La estructura de la Propiedad de la Parcela Residencial en Bloque A, de la modificación de elementos del Plan Parcial de San Roque Club, corresponde a:

COLEGIO DE SAN ROQUE CLUB, arquitectos de cádiz

---

Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela Residencial en Bloque A, de la Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Club". Sito en CN 340, p.k. 126,6, San Roque, (Cádiz).



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

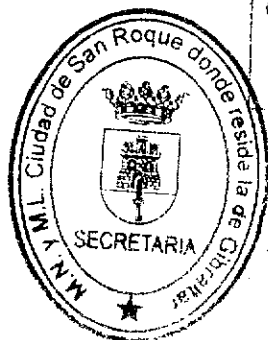
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
SUB-ÁREA 1	PROMAGA S.A.	19.868,01m <sup>2</sup>
SUB-ÁREA 2	PROMAGA S.A.	30.745,05m <sup>2</sup>
SUB-ÁREA 3	ASAHI KANKO	25.950,94m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	---	<b>76.564,00m<sup>2</sup></b>

Se adjunta plano n° P-00 de Estructura de la Propiedad.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGISTRAARIOS

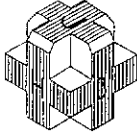
2310060939105

COIFGO OFICIAL  
arquitectos de cádiz



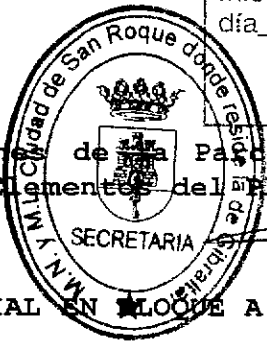
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 20 NOV 2006 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL

Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela Residencial en Bloque A, de la Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Cluo". Sito en CN 340, p.k. 126,6, San Roque, (Cádiz).



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 20 NOV 2006 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL.



4.- Determinación de Parcelas Residencial en Bloque A de la Modificación de Elementos del Plan Parcial de "San Roque Club"

PARCELA RESIDENCIAL EN BLOQUE A

Superficie: 76.564,00 m<sup>2</sup>  
 Uso: Residencial y Terciario  
 Tipología edificatoria: Residencial en Bloque Y Terciario.  
 Edificabilidad: Residencial 51.042,67 m<sup>2</sup>t  
 Terciario  
 N° máximo de viviendas: 88 unidades.  
 Altura: Dos plantas ó 7,5 m. (se autoriza una 3ª planta del 50% de la 2ª y una 4ª, del 50% de la 3ª).  
 Separación a linderos: -15.00 m. Al Campo de Golf, excepto para instalaciones o edificaciones de uso compatible deportivo, 3.00 m.  
 -a viario 6 m, salvo edificaciones consolidadas (suites hotel).  
 Aparcamientos públicos 150 Plazas  
 privados 2 unidades /Viv. (Al menos 1 a cubierto ó como mínimo 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

5.- Objetivos del Estudio de Detalle.

En correspondencia con él, la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 15, se redacta el presente Estudio de Detalle, cuyos objetivos son:

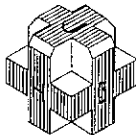
**VISADO**

ALOS EFECTOS DE PLAN DE INSTANTIS

Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes y el trazado local del viario secundario.

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de Cádiz



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

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 2 de NOV 2006 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL



referidas en letra anterior, en caso de que estén establecidas en los instrumentos de planeamiento. En nuestro caso definir las rasantes de los viarios interiores.

- Establecer los perímetros reguladores de cada una de las parcelas resultantes.

## 6.- Determinación de alineaciones y rasantes.

### 6.1.- Alineaciones.

Se plantea en los planos de ordenación una Alineación de edificación de 15m al Campo de Golf, excepto para instalaciones o edificaciones de uso compatible deportivo, que será 3m, así como para el resto de linderos a viales de la urbanización será de 6 mts.

### 6.2.- Rasantes.

No es necesario la ejecución de una red viaria interior de las parcelas, se accede a las distintas edificaciones desde los dos viarios proyectados, que desde el viario principal de acceso a la Urbanización San Roque Club, dan acceso al interior de la Parcela Residencial en Bloque A.

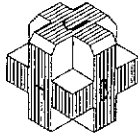
No se superará la altura media de 2 plantas, o 7,50 m, autorizándose una 3ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la 2ª planta y una 4ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la 3ª.

En el actual Estudio de Detalle y según el P.G.O.U., ningún punto sobrepasa las alturas permitidas.

La manzana residencial en Bloque A tiene una ocupación media del 75%, sin embargo la ocupación en planta baja de las edificaciones, en los términos establecidos en el Texto Refundido y el Modificado del Plan Parcial aprobado, no podrá superar el 60% del total de la manzana. Por tanto, puede haber parcelas que ocupen menos del 60% y otras que ocupen más del 60% pero en ningún caso puede ocuparse más del 75% en cualquiera de las parcelas o sub-áreas.

Con referencia al Estudio Detalle, en la sub-área 1, la ocupación viene delimitada por la línea de edificación

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGISTROS  
2310060930181  
COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de Cádiz



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

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 27 NOV 2006 al Punto 4  
EL SECRETARIO GENERAL



establecida en el plano de alineación y rasantes que supondría, de antemano, una ocupación inferior al 60% de la superficie total de la sub-área. En cuanto a las Sub-áreas 2 y 3 poseen amplias zonas de espacios verdes por lo que la ocupación de la edificación sería muy inferior al 60%.

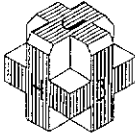
PARCELA		OCUPACIÓN EDIFICACIÓN EN PLANTA	SUPERF. DEL ÁREA M <sup>2</sup>	OCUPACIÓN DEL ÁREA EN %	SUPERF. TOTAL CONSTRUIDA / PARCELA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN E.D		
RESIDENCIAL EN BLOQUE A	SUB-ÁREA 1		19.868,01	OCUPACIÓN MEDIA 75% OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA ≤ 60%	SIN EDIFICACIÓN	21.000		
	SUB-ÁREA2	7.091,163	30.745,05	23%	7.091,163	23.042,67		
	SUB-ÁREA3	CASA DOMEQ Y EDIF. CAMPO DE PRÁCTICAS	3.052,54	21.219,43	14,38%	15,13%	4.132,76	5.000
		CASA CLUB SOCIOS	874,72	4.731,51	18,48%		1.749,64	2.000

**VISADO** Aprobación de Volúmenes.  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

La Parcela Residencial en Bloque A, se distribuye en las siguientes Sub-Áreas:  
2310060939105

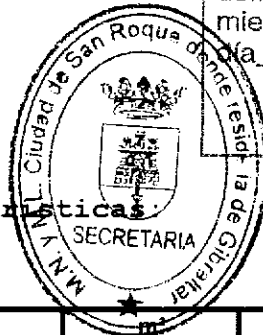
COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de Cádiz

Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela Residencial en Bloque A, de la Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Club". Sito en CN 340, p.k. 126,6, San Roque, (Cádiz).



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

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 20 Nov. 2006 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL.



**Cuadro de Características**

		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Nº Viv.	
Sub-Área 1	Residencial y Terciario	19.868,01	21.000,00	88	(50% de la 2ª)+4ª (5
Sub-Área 2	Terciario	30.745,05	23.042,67	0	
Sub-Área 3	Terciario	21.219,43	5.000,00	0	
		4.731,51	2.000,00	0	
<b>TOTAL RESIDENCIAL Y TERCIARIO</b>		<b>76.564,00</b>	<b>51.042,67</b>	<b>88</b>	--

**8.- Tipologías Edificatorias.**

Las preestablecidas por el Plan Parcial, y la Modificación Puntual, para esta Zona de planeamiento, corresponde a Tipología de Residencial en Bloque con aprovechamientos Residencial y Terciario. (Se señalan las específicas para cada parcela en el cuadro de características).

**9.- Plazas de aparcamiento.**

En la propuesta estudiada, a la Subárea 2 le corresponden 150 plazas de aparcamiento público, 93 de ellas existentes en viario público y 90 en bolsa de aparcamientos introducidos en el futuro en la Sub-Área 1, en cuanto al aparcamiento privado se establece un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por vivienda, al menos 1 de ellas estará cubierta.

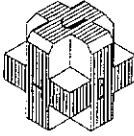
**VISADO**

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

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

2310060939105 Las determinadas en el Plan Parcial de "San Roque Club", y la Modificación Puntual; y en su defecto el PGOU Aprobado del Municipio de San Roque.

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

<b>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE</b> DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este ltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día <u>20 NOV 2006</u> al Punto <u>9</u> EL SECRETARIO GENERAL
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 11.- Infraestructuras.

### 11.1.- Red de Agua

El abastecimiento de agua queda garantizado a través del abastecimiento municipal que abastece a San Roque Club a través de un Grupo de Presión, situada en dicha urbanización, en la parcela de Mantenimiento A. Está terminada la construcción de los grandes depósitos para almacenamiento.

Para la red interior se crea un anillo cerrado, con el objeto de mantener la presión en los distintos puntos de la red y así se conseguirá optimizar la distribución de presión y caudales de la red, cuyos timbrajes y diámetros se definen en la Modificación Puntual.

Se utilizarán conducciones de Polietileno, uso alimentario de 16 atmósferas de presión, diámetro mínimo  $\varnothing$  100 mm.

Las juntas entre conducciones serán soldadas, y todos los elementos complementarios de la red serán de fundición.

Las válvulas se dispondrán de manera que se sectorice toda la malla.

Las acometidas a cada una de las parcelas serán independientes.

Los hidrantes colocados tendrán que ser del tipo Consorcio Provincial.

### 11.2 - Red de Baja Tensión.

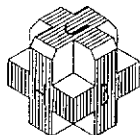
**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2310060939105

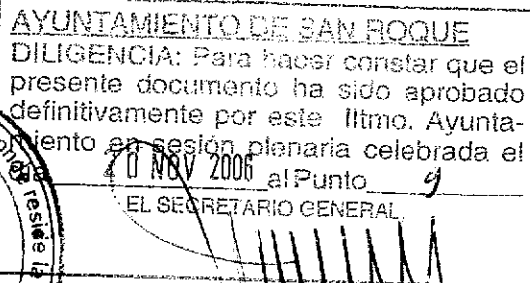
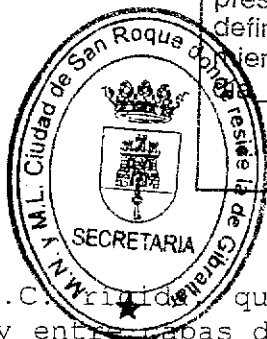
El suministro de energía eléctrica se realizará a través del C.T., propuesto en la Modificación Puntual del Plan Parcial correspondiente para suministrar las distintas parcelas, el CT-2.

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz

Los conductores van colocados a una profundidad de 1,10 m. alojándose cada cable en el interior de tubería



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO



de P.V.C. que se colocará en el fondo de una zanja y entre capas de arena.

Se colocan arquetas en los cambios de dirección, y en los tramos rectos a distancias no superiores a 50 m.

Las redes de distribución en baja tensión, irán alojadas en tubería de PVC, de diámetro 160 mm. colocadas en el fondo de zanjas, y con los cruces de calzadas protegidos por capas de hormigón.

Las arquetas a utilizar son del tipo A-1 o A-2 normalizadas por la Compañía.

Estas redes se realizarán, según directrices del Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

### 11.3.- Red de Alumbrado Público.

La red de alumbrado público mantendrá el carácter de alumbrado urbano evitando los báculos propios de carretera y utilización en su lugar de aparatos de iluminación Tipo HPB 4 de Philips con lámpara V.M.CC. de 260 W/AF sobre columna de fundición de 4/5 m.

Según podemos ver en el Plano P-8 de la Modificación Puntual.

La alimentación se hará desde el correspondiente centro de transformación propuesto (CT-2 de la Urbanización exterior). Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento termoplástico armado, de 1 K.V. de tensión de servicio, con sección determinada por el cálculo, pero no menor de 6 mm<sup>2</sup>.

Los conductores se alojarán en tuberías de diámetro mínimo 63 mm., siendo ésta de 110 mm. En cruces de calzada, subterránea, y a una profundidad mínima de 40 cm.

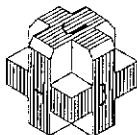
En los cambios de dirección se construirán arquetas de fábrica de ladrillo de 40 x40cms. con contracerros de perfiles angulares y tapas.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

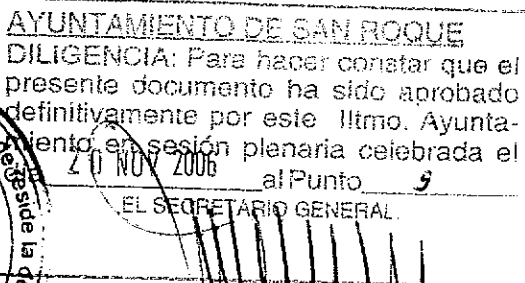
2310060939105

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz





JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO



Los derivaciones de la red se realizarán con piezas especiales, y el aislamiento será reconstituido con cintas autovulcanizables en caliente.

#### 11.4.- Red de Saneamiento.

El sistema adoptado para la red de desagües es separativo, considerándose que tanto aguas negras como pluviales conectarán a los colectores existentes con capacidad suficiente

Para el cálculo de la red de aguas residuales se considerarán los mismos caudales que los suministrados de agua potable, afectados por un coeficiente de valor 0,80.

Para la red de residuales se empleará tubería de PVC-SN8 de Ø 400 mm, y para la de pluviales se PVC -SN8 de Ø 400 mm, 700 mm y 1000 mm, según el tramo, según marca el Modificado del Estudio de Detalle. A distancias no mayores de 25 m. y en los cambios de alineaciones, se construirán los pozos de registro equipados con tapas de fundición.

Las arquetas registrables de las injerencias domiciliarias, se construirán siempre, en el interior de las parcelas y nunca en terrenos de uso público, irán de forma independiente a pozo de registro.

Los sumideros, serán de fundición tipo D-400 y estos tendrán conexión independiente a pozo de registro.

#### 11.5.- Red de Telefonía.

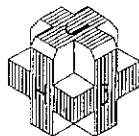
**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

La conexión se efectuará en el lugar indicado en los planos.

2310060939105

En principio, los tubos de las canalizaciones serán de PVC rígido, de 110 mm. de diámetro, enteramente embutidos en una capa de hormigón de 100 kp./cm<sup>2</sup> de resistencia característica.

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

Se dejarán equipadas las canalizaciones con alambres galvanizados a fin de facilitar la instalación, en su momento, de los conductores.

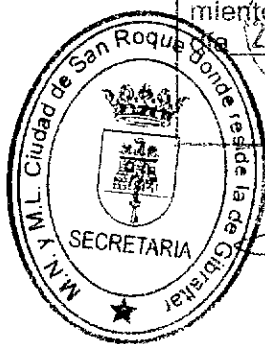
En los cambios de dirección, y a distancias oportunas para facilitar las labores de instalación y mantenimiento, se dispondrán arquetas de fábrica de ladrillo macizo de las normalizadas por la C.T.N.E.

#### 12.- Sistema de Actuación.

Cada parcela se podrá desarrollar individual o colectivamente, ya que asume cada una su entidad y no tiene incidencias constructivas el desarrollo de una parcela sobre las otras.

#### 13.- Cuadro Comparativo de Edificabilidades resultantes.

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 20 NOV 2006 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL.

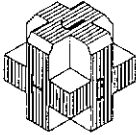


**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2310060939105

COIFCO OFICIAL  
arquitectos de cádiz

Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela Residencial en Bloque A, de la Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Club". Sito en CN 340, p.k. 126,8, San Roque, Cádiz.



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

FIGURA	EDIFICABILIDAD			
	PARCELA	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA PARCELA RESIDENCIAL EN BLOQUE A, URB. SAN ROQUE CLUB	RESIDENCIAL EN BLOQUE A	51.042,67 m <sup>2</sup>	-	51.042,67m <sup>2</sup>
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RESIDENCIAL EN BLOQUE A, URB. SAN ROQUE CLUB	SUB-ÁREA 1	21.000,00 m <sup>2</sup>	-	51.042,67m <sup>2</sup>
	SUB-ÁREA 2	-	23.042,67 m <sup>2</sup>	
	SUB-ÁREA 3			
	CASA DOMEQ	-	5.000,00 m <sup>2</sup>	
	CASA CLUB SOCIOS	-	2.000,00 m <sup>2</sup>	
				CUMPLE

San Roque, Septiembre de 2.006.

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 20 NOV 2006 al Punto 3  
El SECRETARIO GENERAL



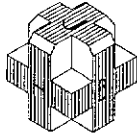
Fdo: José Herrera Bernal.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

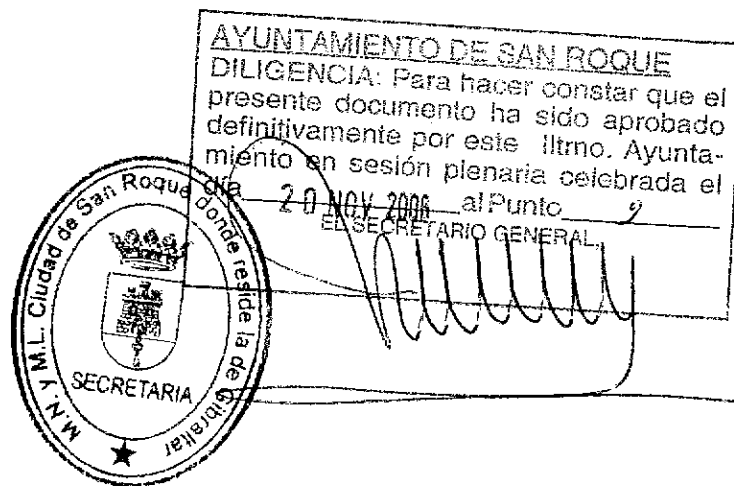
2310060939105

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz

Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de La Parcela Residencial en Bloque A, de La Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Club". Sito en CN 340, p.k. 126,6, San Roque, (Cádiz).



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO



#### ANEXO I. ESCRITURAS DE LA PROPIEDAD.

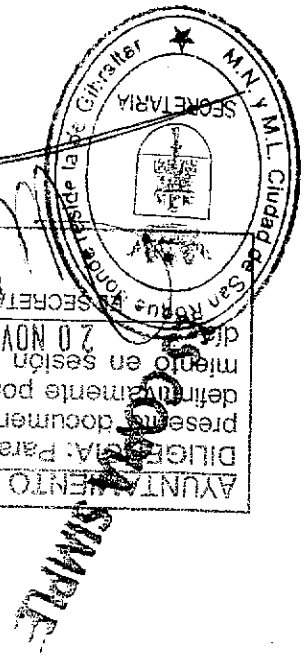
**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2310060939105

COLEGIO OFICIAL  
arquitectosdecádiz

Documento para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela Residencial en Bloque A, de la Modificación del Refundido de Reforma del Plan Parcial de "San Roque Club". Sito en CN 340, p.k. 126,6, San Roque, (Cádiz).

Antonio A. Camarena de la Rosa  
 NOTARIO  
 Cámara de la Rosa  
 PUEBLO NUEVO  
 Edificio "Ayuda", 1ª planta, nº 21  
 Tlf: 956-785.062 Fax: 956-785.020  
 = 11.311 - San Roque (Cádiz) =



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 20 NOV 2005 a las 19:00 punto.  
 SECRETARIO GENERAL

Número CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO - (043505.ACR) - (#435# - 22/FEBRERO/2005)

Escritura de COMPRAVENTA, SUBROGACION DE HIPOTECA, CONSTITUCION DE HIPOTECA Y DEPOSITO DE PAGARE otorgada por la mercantil "ASAHI KANKO, S.A." y por la compañía "PROMAGA, S.A." UNIPERSONAL.

En Pueblo Nuevo, término de San Roque, mi residencia, a veintidos de febrero de dos mil cinco.

Ante mí, ANTONIO A. CAMARENA DE LA ROSA, Notario de San Roque-1 y del Ilustre Colegio de Sevilla.

= COMPARECE/N =

\* En nombre de la parte TRANSMITENTE:

Don Shun TEZUKA, mayor de edad, casado, industrial,

de nacionalidad japonesa, con domicilio profesional en

San Roque (Urbanización San Roque Club, CN-340, km. 126,5) y con pasaporte de su nacionalidad nº T31752572,

vigente.

\* Y como representante de la parte COMPRADORA:

Don Manuel GAVILA GOMEZ, mayor de edad, casado,

Cada apartamento consta de patio central abierto situado en el eje de la vivienda; desde éste se accede desde uno de sus lados a un pequeño hall y de éste al salón-comedor que a su vez comunica con la cocina y en el extremo opuesto con el dormitorio. Este tiene en suite un

El conjunto se ubica en la parte central de la zona identificada en el Texto Refundido del reformado del Plan Parcial de San Roque Club como "Residencial bloque-A", la cual está comprendida en la finca matriz al principio descrita.

Se trata de un conjunto de CINCUENTA APARTAMENTOS ó "GOLF SUITES" diseñados en una planta y agrupados en dieciocho bloques de 2, 3 y 4 unidades, que se distribuyen de forma informal pero ordenada, conteniendo áreas ajardinadas de diversas configuraciones y dimensiones.

126,6 de la C.N. 340 Cadiz-Málaga.  
como residencial en bloque A, con acceso desde el punto kilométrico término de San Roque y denominado en el Plan Parcial de San Roque Partido de Guadalquivir, término de San Roque, ubicados al N.E. del nización SAN ROQUE C.A. por la llamada Las Mesas del Diente,

A).- Urbana.- APARTAMENTOS GOLF SUITES sítos en la Urbana

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 20 NOV 2006 al punto  
EL SECRETARIO GENERAL

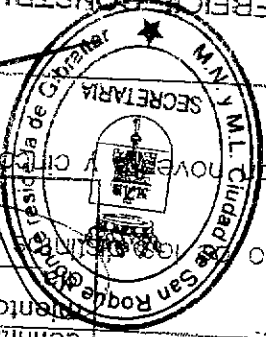
SECRETARIA  
C/ALFONSO DE SANTIAGO, 10  
SAN ROQUE (CÁDIZ)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
C/ALFONSO DE SANTIAGO, 10  
SAN ROQUE (CÁDIZ)

baño completo con bañera, ducha, dos lavabos, W.C. y bidet. Tanto el salón como el dormitorio principal tienen salida directa a una amplia terraza delimitada por jardineras, la que queda entretada al dormitorio tiene además una pérgola de madera y la contigua al salón una barba-coa. Cabe mencionar por último el desnivel existente entre el salón y comedor y salón y dormitorio quedando estos dos últimos a un nivel de dos pedáneos por encima del primero. Al lado opuesto del patio está el segundo dormitorio y otro cuarto de baño con bañera, dos lavabos, W.C.

y bidet, este dormitorio también tiene salida a las dos descritos anteriormente.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: para poder dar fe de lo que en esta escritura consta que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
 miento en sesión plenaria celebrada el 2.º de Noviembre de 2006 al Punto 9.º de la Orden del día.  
 El Sr. Secretario General.



La superficie de cada uno de los edificios es de noventa y tres metros cuadrados y tres metros cuadrados (153,95 m<sup>2</sup>). Tiene el conjunto una SUPERFICIE CONSTRUIDA total aproximada de SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (30,667 m<sup>2</sup>), estando el resto de la misma no ocupado por la edificación destinado a zona verde o de jardín.

da de SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS con CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS (7.697,50 m<sup>2</sup>) y la parcela sobre la que asienta una SUPERFICIE de TREINTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (30.667 m<sup>2</sup>), estando el resto de la misma no ocupado por la edificación destinado a zona verde o de jardín.

Linda el conjunto por todos sus lados con vías de la Urbanización "The San Roque Club" y en parte con finca matriz de la que se segregó.

EUROS (7.000.000 €), cual consta en escritura de pres-  
 rentía de un principal por importe de SIETE MILLONES  
 FAVOR DE "BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A." en sa-  
 REGISTRALMENTE SE ENCUENTRA GRAVADA CON HIPOTECA A

CARGAS Y LIMITACIONES.  
 bajo n.º 2.609 de protocolo.

San Roque, ante mí, el día 26 de Noviembre de 2.003 y  
 escritura otorgada igualmente en Pueblo Nuevo, término de  
 Y en cuanto a la edificación, fue declarada en es-

bajo n.º 2.026 de orden.  
 de San Roque, ante mí, el día 20 de Diciembre de 2.002 y  
 mayor, según escritura otorgada en Pueblo Nuevo, término  
 La parcela es resultante de segregación de otra

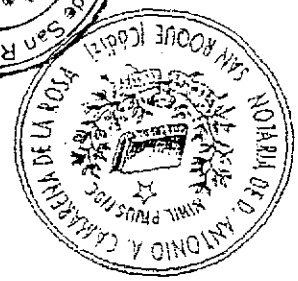
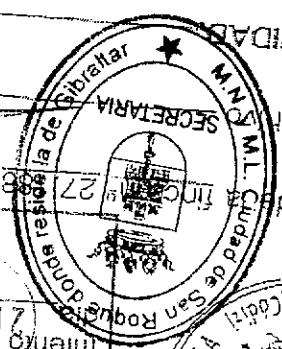
TITULO.

San Roque Club" del 7.683%.  
 Le corresponde una cuota en la Comunidad de Propietarios "The

CUOTA DE COMUNIDAD

Roque, tomo 1.266 del Arch. M.T. N.º 170. La inscripción nº 27 de la Ciudad de San Roque consta en el tomo 34, folio 34, libro 410 de San

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  
 20 de NOV 2006 al punto  
 EL SECRETARIO GENERAL.





como con garantía hipotecaria otorgada en San Roque ante

mi el día 26 de Noviembre de 2003 y n.º 2.610 de orden.—

Hace constar el representante de la compañía trans-

mitente que la cantidad PENDIENTE DE ABONO al día de

la fecha a la Entidad acreedora con cargo al principal

antes citado es de SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO

CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (6.784.000) que ha sido aprobado

presente documento por este Ilmo. Ayunta-

miento en sesión plenaria celebrada el

20 de Mayo de 2006 al punto

cuarta de la Orden del Ilmo. Ayuntamiento General

de San Roque, que la finca descrita en el presente documento

está gravada con cargas, gravámenes y limitaciones de

otras cargas, gravámenes y limitaciones de derecho que se

NOTA SIMPLE, obtenida dentro de plazo legal y que se

acompaña a la presente escritura como documento unido,

es COINCIDENTE con lo precedentemente expuesto en cuanto

a descripción, titularidad y estado de cargas, lo cual

ya se había hecho saber al/los otorgante/s con carácter

previo y ratifica expresamente en este acto la parte

transmitente, por sí o según está representada,

Asimismo advierto yo, el Notario, a ambas partes

contratantes que, en todo caso, prevalecerá la situación

registral existente con anterioridad a la presentación

en el Registro de la Propiedad correspondiente de la

copia autorizada de la presente escritura, por sí

Iguualmente manifiesta la parte transmitente, por sí

transmitente, por sí o según está representada,

Asimismo advierto yo, el Notario, a ambas partes

contratantes que, en todo caso, prevalecerá la situación

registral existente con anterioridad a la presentación

en el Registro de la Propiedad correspondiente de la

copia autorizada de la presente escritura, por sí

Iguualmente manifiesta la parte transmitente, por sí

transmitente, por sí o según está representada,

Asimismo advierto yo, el Notario, a ambas partes

contratantes que, en todo caso, prevalecerá la situación

registral existente con anterioridad a la presentación

en el Registro de la Propiedad correspondiente de la

copia autorizada de la presente escritura, por sí

Iguualmente manifiesta la parte transmitente, por sí

transmitente, por sí o según está representada,

Asimismo advierto yo, el Notario, a ambas partes

contratantes que, en todo caso, prevalecerá la situación

registral existente con anterioridad a la presentación

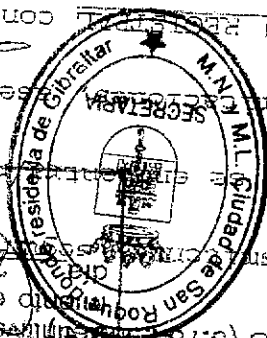
en el Registro de la Propiedad correspondiente de la

copia autorizada de la presente escritura, por sí

Iguualmente manifiesta la parte transmitente, por sí

transmitente, por sí o según está representada,

Asimismo advierto yo, el Notario, a ambas partes



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 20 de Mayo de 2006 al punto cuarto de la Orden del Ilmo. Ayuntamiento General.

Handwritten signature in blue ink.

DESCRIPCION TOPOGRAFICA

Los citados apartamientos se encuentran totalmente amueblados y equipados, conforme consta en un INVENTARIO extendido a máquina en anverso y reverso de un solo folio de papel común, que se entrega por los srs. comparecientes para que, tras ser firmado por los mismos en mi presencia, quede unido a esta matriz, lo cual, a su requerimiento expreso en tal sentido, efectuado.

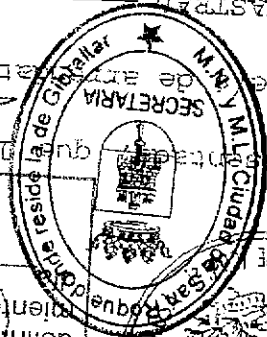
INVENTARIO

La parte transmitente me exhibe RECIBO/S relativo/s al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) referente/s a la/s línea/s descripta/s, correspondiente/s al ejercicio 2.004, xerocopia/s del/os cual/es, debidamente legitimada/s, incorporo a la presente como documento/s unido/s, tras advertirle de la obligación establecida en el artículo 54 de la Ley 13/1996 de 20 de Diciembre sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

REFERENCIA CATASTRAL

ó según esta representación que la/s línea/s descripta/s se encuentra/n libre y sin gravámenes y ocupantes.

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 20 de Noviembre de 2006 en el punto 9.  
El SECRETARIO GENERAL



Es la finca cuya reproducción topográfica se con- tiene en DOS PLANOS que por los Srs. comparecientes se me entregan para que, tras firmarle/s en mi presencia, queden unidos a esta matriz, lo cual, a su requerimiento expreso en tal sentido, efectúo.

**CAUTACION URBANISTICA**

Resultado de un Certificado emitido por el Secretario

General Actual, del Ilustre Ayuntamiento de San Roque don Miguel Pacheco Ocaña, con el V.º B.º del Sr. Alcalde don José Vázquez Castillo, en el cual figura, por error,

como fecha 16 de Febrero de 2.004 aunque hacen constar

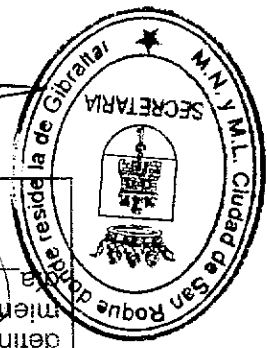
ambas que su fecha correcta de expedición es la de 16 de Febrero de 2.005, lo cual acreditarán mediante diligenci-

cia complementaria que se instrumentará con posteriori- dad para subsanar el citado error. Dicho documento se me

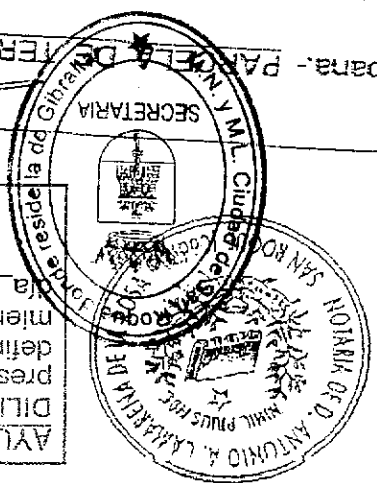
entrega por los Srs. comparecientes para que quede unido a esta matriz, lo cual, a su requerimiento expreso en tal sentido, efectúo.

**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 día 20 NOV 2006 al punto 4.  
EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*



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 día 20 NOV 2006 al punto  
 EL SECRETARIO GENERAL



B)- Urbana - Parcela de terreno letra A "CONDOMINIO E" sita en la Urbanización SAN ROQUE CLUB, partido de Guadalquivir, término de San Roque. Tiene forma de "L".  
 Ocupa una superficie de DIECIOCHO MIL CIENTO METROS CUADRADOS (18.100 m<sup>2</sup>).  
 Linda, tomando como frente la vía de la Urbanización: por su  
 frente, con dicha vía y con Apartamentos Golf Suites; por la derecha,  
 con Apartamentos Golf Suites y con Casa Club; por la izquierda, con  
 campo de golf (hoyo nº 17); y al fondo, con campo de golf (hoyo nº 18).-

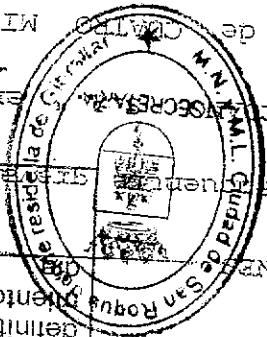
**CUOTA DE COMUNIDAD.**

Le corresponde una cuota en la Comunidad de Propietarios "The  
 San Roque Club" del 4.531%.

INSCRIPCION.- 1ª de la finca nº 26.910, folio 25, libro 406 de San  
 Roque, tomo 1.255.

TITULO.- Es la resultante de la segregación de otra  
 mayor, según escritura otorgada en Pueblo Nuevo, término  
 de San Roque, ante mí, el día 20 de Junio de 2.003 y ba-  
 jo nº 1.314 de protocolo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
 miento en sesión plenaria celebrada el día 29 NOV 2006, al Punto 4.  
 EL SECRETARIO GENERAL



Favor de "BANCO GIBRALTAR" en garantía de un principal por importe de CUATRO MILLONES de EUROS (4.000.000 €), cual consta en escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada en San Roque ante mi día 25 de Agosto de 2.004 y bajo n.º 1.946 de orden.

Hace constar el representante de la compañía trans-  
 mite que la cantidad PENDIENTE DE ABONO al día de  
 la fecha a la Entidad acreedora con cargo al principal  
 antes citado es de TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA  
 Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO EUROS (3.995.134 €).—

Manifiesta la parte transmitente, según está repre-  
 sentada, que la finca descrita se encuentra/n libre/s de  
 otras cargas, gravámenes y limitaciones, aseverando yo,  
 el Notario, que la INFORMACION REGISTRAL consistente en  
 el Notario, obtenida dentro de plazo legal y que se  
 acompaña a la presente escritura como documento unido,  
 es COINCIDENTE con lo precedentemente expuesto en cuanto  
 a descripción y titularidad, haciéndose constar en quan-  
 to al estado de cargas que la hipoteca antedicha fue  
 presentada en el Registro de la Propiedad e Incurso en  
 caducidad el asiento de presentación por encontrarse tal  
 escritura pendiente de ratificar, lo cual ya se había

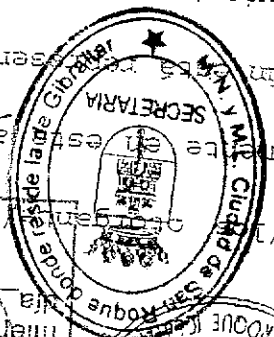
La parte transmitente me exhibe RECIBO/S relativo/s al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IRI) referente/s a la/s finca/s descrita/s, correspondiente/s al ejercicio 2.004, xerocopiada/s del/os cual/es, debidamente legitimada/s, incorporo a la presente como documento/s unido/s, tras advertirle de la obligación establecida en el artículo 54 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

**REFERENCIA CATASTRAL.**

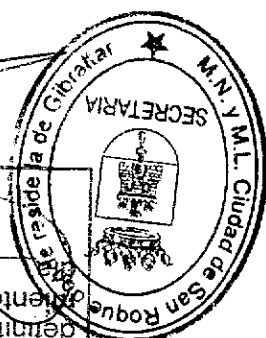
se encuentra/n libre/s de arrendatarios y ocupantes. Igualmente manifiesta la parte transmitente, por si o según esta representada, que la/s finca/s descrita/s en el registro de la propiedad correspondiente de la [registral] existente con anterioridad a la presentación de la copia autorizada de la presente escritura. Asimismo advierto yo, el Notario, a ambas partes contratantes que, en todo caso, prevalecerá la situación

hecho saber al/los señores que se expresan en esta escritura, la parte transmitente, por si o según esta representada.

AGENCIAMIENTO 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 28 NOV 2008 al punto 9.  
 EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
 mento en sesión plenaria celebrada el 20 NOV 2006 al punto 9  
 EL SECRETARIO GENERAL



DESCRIPCION TOPOGRAFICA  
 Es la parcela cuya reproducción topográfica se con-  
 tiene en un PLANO que por los Srs. comparecientes se me  
 entrega para que, tras firmarle/s en mi presencia, quede  
 unido a esta matriz, lo cual, a su requerimiento expreso  
 en tal sentido, efecto.  
 CALIFICACION URBANISTICA  
 Resulta del mismo Certificado del Ilustre Ayunta-  
 miento de San Roque hecho constar con respecto a la fin-  
 ca antes descrita en el exponiendo anterior, el cual en-  
 globa a ambas propiedades.

La compañía "Asahi Kaniko, S.A." continuará, en lo que le incumba, la tramitación de la Modificación del Plan Parcelal de la zona en que están incluidas las dos fincas objeto referidas en el exponiendo tercero de esta, hasta su aprobación definitiva, obligándose por su parte "Promaga, S.A.", una vez aprobada definitivamente dicha modificación, a tramitar un estudio de Detalle ante el Ayuntamiento de San Roque para poder registrar los parámetros de ambas parcelas y zonas colindantes.

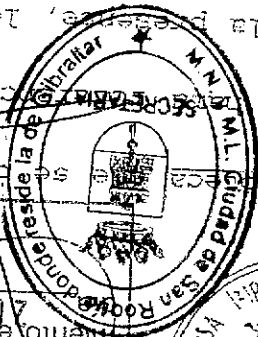
Dicho estudio de Detalle se presentará en los 15

**H.- OTROS ACUERDOS INHERENTES A ESTA TRANSMISION.**

G.- La parte compradora, por sí o según esta representada, hace constar que conoce, acepta y se obliga a cumplir los Estatutos y/o Normas de Comunidad por los cuales se rige el edificio y/o urbanización donde se ubica/n la/s finca/s objeto de la presente.

cargo de la parte ADOPTRANTE, el OTORGAMIENTO K de la presente, los cuales correrán a su cargo y a la cual se le cancela posteriormente en cancelación de la hipoteca que constituye en la presente y a la cual se le cancela posteriormente en

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  
 20 NOV 2006  
 al Punto  
 EL SECRETARIO GENERAL



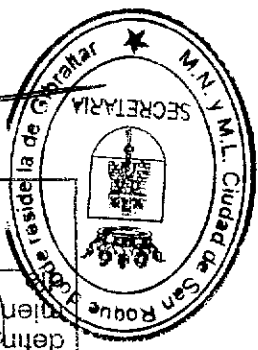


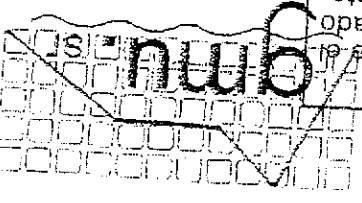
días siguientes a la aprobación definitiva de la modifi-  
 cación del Plan Parcial, respetando las superficies y  
 edificabilidades que tienen actualmente de Casa Domecq,  
 Edificio de Mantenimiento, Campo de Frácticas, Casa de  
 Socos y Kamajura, de forma que el resto de los aptos  
 chamientos urbanos serán distribuidos entre las  
 áreas descritas en el Expositivo I, debiendo "Asahi  
 Kamto, S.A." asumir el compromiso de no objetar nada a  
 dicho Estudio de detalle y garantizar, en lo que le in-  
 cumba, su aprobación definitiva.

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  
 20 NOV 2006 al Punto 4

EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*





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 día 20 NOV 2006 al punto 9  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 (FIR 04/158, JGM (JAD))

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CABIZ)

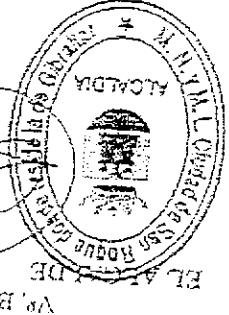
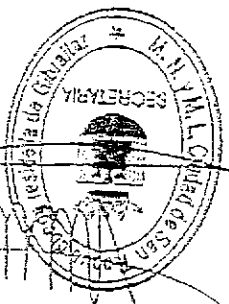
CERTIFICO: Que en relación con la solicitud presentada por D. RICARDO ALAMIGO PÉREZ ERASMI KANKO S.T. en el informe técnico que literalmente dice:

...1- De acuerdo a la documentación existente en esta Gerencia Municipal de Urbanismo del Texto Refundido del PGOU, aprobado definitivamente con fecha 25/07/2000 y el Refundido de reforma del Plan Parcial de "San Roque Club" aprobado definitivamente con fecha 3/07/95, el área de referencia se encuentra englobada dentro de la parcela residencial B1-A del Plan Parcial de San Roque Club, teniendo las siguientes determinaciones básicas:

- a. Clasificación del suelo: Urbanizable ordenado.
- b. Remisión a planeamiento: Texto refundido de reforma del Plan Parcial de "San Roque Club".
- c. Ordenanza de aplicación: Residencial en Bloque.
- d. Tipología: Vivienda adosada, parcelada y/o agrupada.
- e. Usos permitidos: Torcerios o residencial.
- f. Edificabilidad máxima: 47,525 m<sup>2</sup>.
- g. Altura máxima: 2 plantas (7,50 m), se autoriza una 3ª planta que no sobrepase en ocupación el 50% de la 2ª y una 4ª planta que sea el 50% de la 3ª.
- h. Ocupación máxima: 75%
- i. Separación entre agrupaciones: (L1+L2)/3 con habitaciones vivideras y (L1+L2)/4 sin habitaciones vivideras.
- j. Longitud máxima de fachada: 30,00m
- k. Número de viviendas: 88 viv., para la parcela completa.
- l. Plazas de aparcamiento: 150 plazas
- m. Parcela mínima: 100,00 m<sup>2</sup>

- 2- Se adjunta copia del plano presentado por el interesado.
- 3- Se adjunta copia del plano de ordenación, en 1/2500."

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente en San Roque a dieciséis de febrero de 2004.



(1) Se permite un máximo de 1,000 metros cuadrados de usos terciarios en cada Polígono que están incluidos en los límites fijados para cada uno de ellos.  
 (2) Zona hotelera (terciaria) exclusivamente.  
 (3) Zona terciaria y residencial.

ZONAS	CARACTERÍSTICAS		SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	VOLUMEN m <sup>3</sup>	OCUPA. %	LA-RINCA	NUM. DE APARC. OBLIG.	PLAZA	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	VOLUMEN m <sup>3</sup>							
D	Verde Público y	Áreas de recreo	133,900	---	---	---	---	---	
		Parque deportivo	10,800	---	---	---	---	---	
C	D	Prescolar	2,000	8,000,000	---	---	---	---	
		E. P. B.	10,000	32,400,000	2,000,000	60	0,15	---	
S	S	Comercial	4,730	13,190,550	2,900	4,730,000	45	0,25	
		Social	4,730	12,190,000	3,900	4,730,000	60	0,25	
S	S	Viales - aparcamientos	---	---	---	---	---	---	
			---	---	---	---	---	---	
S	S	Viviendas Unitarias.	---	---	---	---	---	---	
			---	---	---	---	---	---	
S	S	Mantenimiento	A	15,987	12,709,600	0,800	4,238,550	26	1,19
			B	1,272	---	---	---	---	---
S	S	Residencial en Bloque	At	71,257	142,574,000	2,900	47,525,000	60	5,32
			Bst	8,722	17,444,000	2,900	5,814,000	60	0,65
S	S	Comercial	---	---	---	---	---	---	
			---	---	---	---	---	---	
S	S	TOTAL E...	---	---	---	---	---	---	
			---	---	---	---	---	---	

AVANCE DE CARACTERÍSTICAS SOBRE SUPERFICIES DE ZONAS, PORCENTAJES DE...  
 EL GONORAL...  
 21 NOV 2006 al Punto  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 Gerencia Municipal de Urbanismo de...  
 2006

4Y5783599

Antonio A. Camarena de la Rosa  
NOTARIO  
Edificio "Ayuda", 1ª planta, nº 21  
Tlf: 956-785.062 Fax: 956-785.020  
= 11.311 - San Roque (Cádiz) =



05/2003

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 20 NOV 2003 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL,

Número MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS.

(0159603.ACR) - (#1596# - - 30/julio/2003).

Escritura de SEGREGACION DE PARCELA/S que otorga la

compañía mercantil "ASAHI KANKO, S.A.",

En Pueblo Nuevo de Guaditara, término de San Roque,

mi residencia, a treinta de julio de dos mil tres.

Ante mí, ANTONIO A. CAMARENA DE LA ROSA, Notario

del Ilustre Colegio de Sevilla.

= COMPARECEN =

Don Shun TEZUKA, mayor de edad, casado, Empresario,

de nacionalidad japonesa, de esta vecindad (C/ Carmona

nº 4; Urbanización Sotogrande); con pasaporte de su na-

cionalidad nº TF1752572, vigente al día de hoy.

INTERVIENE en nombre y representación de la mercan-

til "ASAHI KANKO, S.A.", con domicilio social en esta

ciudad; constituida, por tiempo indefinido, por escritu-

ra otorgada ante el Notario que fue de Marbella don José

Luis Palanco Burgos el día 12 de Noviembre de 1.987 y

dejo el nº 5.144 de su protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al tomo

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 433 del archivo, Libro 293, hoja n.º 4.º  
 presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
 miento en sesión plenaria celebrada el día 20 NOV 2006 al Punto 9  
 EL SECREARIO GENERAL

dicada se efectúa su condición de ADMINISTRADOR UNICO de la misma, cargo que le fue deferido y aceptó en Junta

General Extraordinaria de la compañía de fecha 28 de Junio de 1.999, cuyos acuerdos fueron elevados a públi-  
 cos por escritura otorgada en San Roque ante mí el día

24 de Septiembre de 1.999 y bajo n.º 1.351 de mi protoco-  
 lo, ostentando en consecuencia el indicado todas las

facultades inherentes al órgano de administración de la  
 compañía, haciendo constar asimismo que el mencionado

cargo se encuentra inscrito en el Registro Mercantil. Así resulta de copia autorizada de la mencionada

escritura que tengo a la vista y devuelvo al compare-  
 cliente, sin que en lo que de la misma se ha omitido por

considerarlo innecesario a estos efectos haya nada que  
 altere, desvirtúe, modifique o condicione lo inserto,

asegurándome el compareciente la vigencia e inalteración  
 de sus facultades así como que no ha variado la capaci-

dad jurídica y circunstancias de su representada. Tiene/n, a mi juicio y en los conceptos en los que

les interviene/n, según quedó dicho, la capacidad legal  
 necesaria para el otorgamiento la presente escritura de



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 día 20 NOV 2006 al punto 9  
 EL SECRETARIO GENERAL

= EXPONE/N =

PRIMERO.- FINCA MATRIZ.

Que la mercantil "Asahi Kaneko, S.A." es dueña de la

siguiente finca:

Parcelas.- La constituida por ciento cincuenta y dos

hectáreas, veinte áreas, tres centiáreas de tierra de labor y monte alto, que es el resto de la denominada

BOSQUE DE LAS MESAS, cuya superficie comprobada actual-

mente resulta ser de CIENTO TREINTA Y TRES HECTÁREAS Y

DIECINUEVE ÁREAS, la que hoy se denomina como LAS MESAS

DEL DIANTE situada en el partido de Guadaluquión, termi-

no de San Roque.

Finca: al Norte, con la Dehesa de Guadaluquión de

don Raimundo Burguera Verdera; al Sur, con unas veredas

que la separan de fincas de igual procedencia, propias

de don Miguel Martín Marquero; al Este, con el Cortijo

Cerro de Dientes, separada en parte por el Arroyo de San

Antonio; y al Oeste, con la Finca Centera, de herederos

de don Juan Andrés Delgado.

Título.- El de compra a la mercantil "Masas del

Diente, S.A." en escritura otorgada en Marbella ante el

Notario don José Luis Palencu Burgos el día 30 de No-

viembre de 1.987 y bajo el n.º 5.436 de su protocolo.

Inscripción: 15ª de la finca n.º 2.706-N, al folio

153, del libro 182, tomo 655.

Cargas y limitaciones.- Libre de éstas y aquéllas,

según declara el Sr. compareciente.

SEGUNDO.- Hacen constar los Srs. comparecientes que

la mercantil "Masas del Diente, S.A." está llevando a efecto

en la actualidad el desarrollo urbanístico de la finca

descrita en el expositivo "primero", conocida como SAN

ROQUE CLUB, de acuerdo con las previsiones del Plan Par-

cial de Ordenación Urbana "San Roque Club" que fue apro-

bado definitivamente por la Comisión Provincial de Urba-

nismo de Cádiz el día 20 de Julio de 1988, cuya modifi-

cación fue también aprobada definitivamente por dicha

Comisión el día 10 de Mayo de 1.991.

OTORGAMIENTO =

A).- SESEGACION.

Los Srs. comparecientes, según concuerdan en el

senté, SESEGAN de la finca descrita en el expositivo

"primero" anterior la/s siguiente/s, para que forme/n,

en lo sucesivo, finca/s nueva/s e independiente/s:

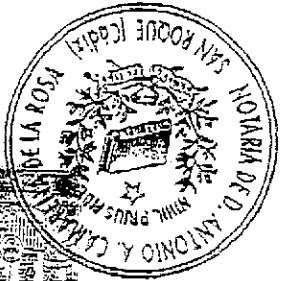
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
presente documento ha sido aprobado  
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
miento en sesión plenaria celebrada el  
día 20 NOV 2008  
LA SECRETARÍA GENERAL

línea: por su frente, en tres líneas rectas, una de cincuenta metros con sesenta y siete centímetros (50,57 m), otra de once metros con sesenta centímetros (11,60 m) y la otra de veinticinco metros con ocho centímetros (25,08 m), con vial de la urbanización; por la derecha entrando en línea recta de sesenta y cinco metros con cincuenta y tres centímetros (65,53 m), con la parcela n.º 3; por la izquierda, en línea recta de cincuenta y dos metros con cinco centímetros (52,05 m), con muro que la separa de zona de aparcamiento; y por la espalda, en dos líneas rectas, una de veintitres metros con treinta y cuatro centímetros (23,34 m), con murete que la separa del campo de golf, y otra de cincuenta metros con dos centímetros (50,02 m), con muro que la separa del campo

Urbanización SAN ROQUE CLUB, partido de Guadalupe, término de San Roque. Ocupa una superficie de CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN METROS CON CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (4.731,51 m<sup>2</sup>).

Urbana.- PARCELA DE TERRENO N.º "1-2" situada en la

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 20 NOV 2006 al punto y EL SEÑOR AYO GENERAL



4Y5783601

05/2003



Valor: Valorada, a efectos meramente fiscales, en

de colif.

DOSCIENIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS

ROS CON TREINTA Y TRES CENTIMOS (251)

REFERENCIA/S CATASTRAL/ES.

Los Sres. comparecientes me exhiben RECIBO/S n.º 11-

tivo/s al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) referen-

te/s en conjunto a la/s finca/s descrite/s, correspon-

diente/s al ejercicio 2.002, reanuda/s de los cuales,

debidamente legitimada/s, incorporo a la presente como

documento/s unido/s, tras advertirle de la obligación

establecida en el artículo 54 de la Ley 13/1996 de 30 de

Diciembre sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de

Orden Social.

PLANOS. - Los Sres. comparecientes me entregan pla-

nos que reproduce/n topográficamente la/s parcela/s se-

gregada/s, y en los que constan el/los límite/s de edi-

ficación y servidumbre/s a que, en su caso, está/n someti-

da/s tal/es parcela/s, los cuales, tras ser firmados

por el mismo en mi presencia, incorporo a la presente.

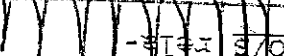
B) - RESTO DE FINCA.

Como consecuencia de la/s segregación/es ante-

rior/es, la línea matriz queda reducida en la medida de

lo segregado, y continuará conservando sus mismos línde-

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 día 20 NOV 2006 al punto 5  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 Los Sres. comparecientes me exhiben RECIBO/S n.º 11-



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 día 20 NOV 2006 al punto  
 EL SECRETARIO GENERAL



4Y5783602

ros, teniendo además enclavada/s en su interior la/s  
 parcelas segregada/s.

COMPARECE en este acto don Gerardo PUERTO HERRERA,  
 con D.N.I. nº 32.045.638-Z, quien, tras manifestar cono-  
 cer al/los otorgante/s e indicar el/los mismo/s su des-  
 conocimiento del idioma español, actúa en funciones de

INTERPRETE del idioma inglés, que aquel/los conoce/n. —  
 Así lo dice/n y otorga/n. —

Hechas las reservas y advertencias legales, en es-  
 pecial las de la legislación fiscal. —

E igualmente advertido al/los Sr/s. compareciente/s  
 de que los datos personales recogidos en este instrumen-  
 to público serán incluidos y tratados en ficheros infor-

máticos automatizados, pudiendo sus titulares acceder a  
 los mismos, rectificarlos y cancelarlos, conforme a la  
 legislación vigente. —

Leída por mí, el Notario, la presente escritura  
 al/los compareciente/s e intérprete por su elección,  
 después de advertirle/s del derecho que tenía/n a hacer-

le por sí, del cual el intérprete y el/los otorgante/s

que conocen el idioma español, en su caso, hicieron uso,

La encuentra/n conforme en su contenido y firma/n conmi-

go, el Notario, respondiendo el indicado interprete de

La fidelidad de la traducción efectuada.

Y yo, el Notario, de haber identificado al/los

otorgante/s e intérprete por medio de sus documentos de

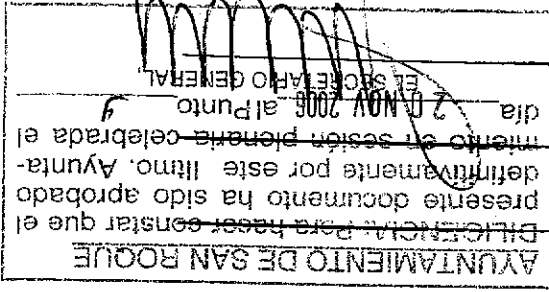
identidad y de todo lo demás contenido en el presente

instrumento público extendido en cuatro folios de papel

exclusivo para documentos notariales, números 45791998

los dos siguientes y presente, DOY FE.

Están las firmas de/los Srs. comparecientes/s.



Signador: A. A. Camarena de la Rosa.

Rubricado.

Está el sello en tinta de la Notaría.

DILIGENCIA - El mismo día del otorgamiento, en cumpli-

miento de lo dispuesto en el apartado b) del artículo 249 del Reglamento

Notarial, remito al Registro de la Propiedad correspondiente el Partido en

el que se encuentra/n las firmas/descritas/ TELEFAX conteniendo des-

cripción por memorizada de los actos que en esta escritura se han toma-

lizado, a efectos de presentación en el Libro-Diario correspondiente.

DOY FE.

Signador: A. A. Camarena de la Rosa.

===== DOCUMENTO/S UNIDO/S =====

4Y5783603

EMPLAZO PARA EL CONTRIBUYENTE

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES	REAFIRMA
22/10/2002	00000000000000000000
00000000000000000000	00000000000000000000
ASAMBLA CANARIA	
CONCEJTO TRIBUTARIO	

**2002, IBIU - Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

Dirección Trámitaria: LUGAR SAN ROQUE CLUB, 78 SUELO

Número Fila: 04235103

Beneficios fiscales: 0%

Valor Construcción: 0,00 €

Valor Suelo: 211.556,91 €

Valor Catastral: 211.556,91 €

Imp. Base: 1.163,56

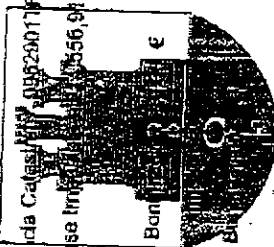
Imp. Recargo: 116,36

Imp. Costas: 0

**ILUSTRE AYO. DE SAN ROQUE**

Referencia Catastral: 00820011F8196S0001SQ

Base Imponible: 211.556,91 €



Importe Base: 0,00 €

Tipo de Impuesto: IBIU

Año Fin Bienes: 2002



Ciudad: San Roque

Tipo Gravamen: IBIU

Declarada: 1985

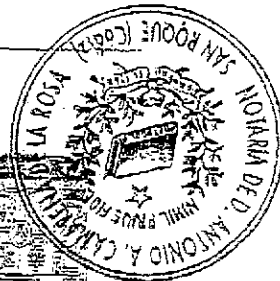
Período de pago: 22/10/2002 al 29/10/2002

Nº Recibo

Yo, ANTONIO A. CAMARERA DE LA ROSA, Notario del Ilustre Colegio de Sevilla con residencia en la Ciudad de San Roque.

DOY FE, que la presente xerocopia concuerda exactamente con el documento que reproduce, extendida en este folio

SAN ROQUE, a 30 de JUNE de 2002



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 día 20 NOV 2006 al Punto 9

EL SECRETARIO GENERAL

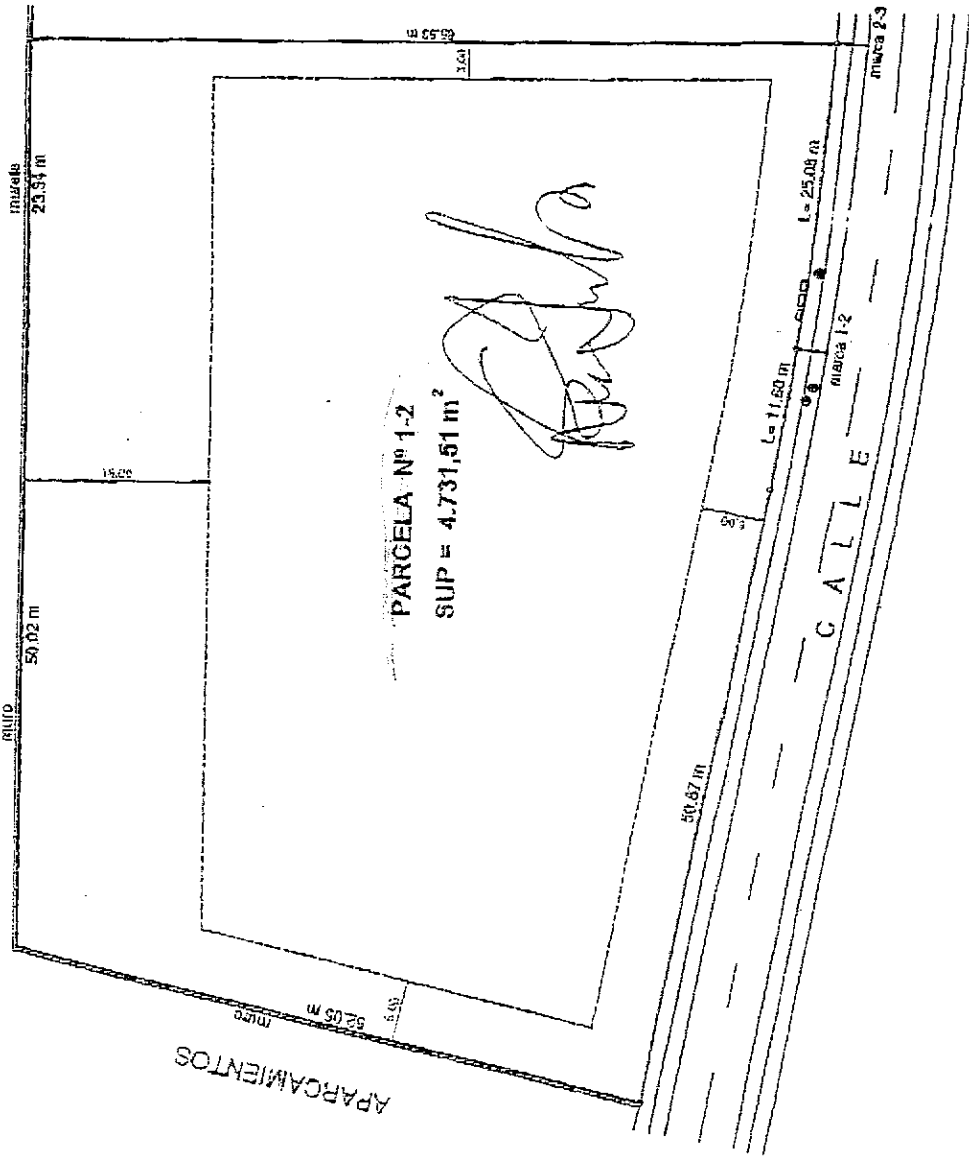
NK3604676



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 día 20 NOV 2008 al punto 4.  
 EL SECRETARIO GENERAL

PARCELA Nº 3

CAMPO DE GOLF



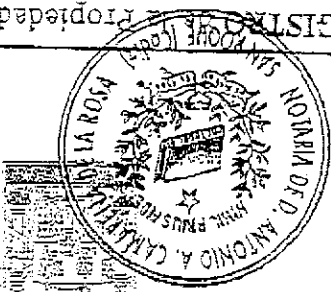
- ⊙ Terreno
- ⊕ edificio, lago o hondonada
- ⊙ traza de agua potable
- aceras y/o alcantarillado

- límite de parcela
- límite de edificación

Escala: 1/600

San Roque, 2 de julio de 2.002

**FAX**



Para: REGISTRO DE PROPIEDAD DE SAN ROQUE

De: ANTONIO A. CAMARENA DE LA ROSA  
NOTARIO  
PUEBLO NUEVO  
(Tlfs: 956-785.062) (Fax: 956-785.020)  
= 11311 - SAN ROQUE (Cádiz) =

**TEXTO.** - De conformidad con lo establecido en el artículo 249.2º del Reglamento Notarial, le notifico por medio del presente telefax el otorgamiento de la escritura que en el día de hoy se ha autorizado ante mí, la cual se pretende inscribir.

- 1.- FECHA de ESCRITURA: 30 de julio de 2003.
- 2.- Nº de PROTOCOLO: 1696

3.- OTORGANTE/S: "ASAHÍ KANKO, S.A."

4.- NEGOCIO/S JURIDICO/S DOCUMENTADO/S: Segregación

**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 20 NOV 2006 al punto 9º  
 EL SECRETARIO GENERAL

5.- **DERECHOS** referidos en el título que se pretende inscribir: **Rústica.** - La constituida por ciento cincuenta (50) hectáreas, veinte áreas, tres centáreas de tierra de labor y monte alto, que es el resto de la denominada **BOSQUE DE LAS MESAS**, cuyo superficie comprobada actualmente resulta ser de CIENTO TREINTA Y TRES HECTÁREAS Y DIECINUEVE ÁREAS, la que hoy se denomina como **LAS MESAS DEL DIENTE** situada en el partido de Guadalupe, término de San Roque.

**Linda:** al Norte, con la Dehesa de Guadalupe de don Falmundo Burguera Verdura; al Sur, con unas veredas que le separan de fincas de igual procedencia, propias de don Miguel Martín Márquez; al Este, con el Cortijo Cerro de Dientes, separada en parte por el Arroyo de San Antonio; y al Oeste, con la finca Cantera, de herederos de don Juan Andrades Delgado.

**Título.** - El de compra a la mercantil "Mesas del Diente, S.A." en escritura otorgada en Marbella ante el Notario don José Luis Palanco Burgos el día 30 de Noviembre de 1.987 y bajo el nº 5.436 de su protocolo.

**Inscripción:** 1ª de la finca nº 2.706-N, al folio 153, del libro 182, tomo 660.

**Cargas y limitaciones.** - Libre de éstas y aquéllas, según declara el Sr. compareciente.

**SEGUNDO.** - Hacen constar los Srs. comparecientes que la mercantil "Asahí Kanko, S.A." está llevando a efecto en la actualidad el desarrollo urbanístico de la finca descrita en el expositivo "primera", conocida como **SAN ROQUE CLUE**, de acuerdo con las previsiones del Plan Parcelal de Ordenación Urbana "San Roque Club" que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz el día 20 de Julio de 1988, cuya modificación fue también aprobada definitivamente por dicha Comisión el día 10 de Mayo de 1.991.

**SEGREGACION**

Los Srs. comparecientes, según concurren en la presente, SEGREGAN de la finca descrita en el expositivo "primero" anterior la/s siguiente/s, para que forme/n, en lo sucesivo, finca/s nuevas/ e independiente/s:

Urbana.- PARCELA DE TERRENO N° "1-2" situada en la Urbanización SAN ROQUE CLUB, partido de Guadaluquidón, término de San Roque.

Ocupa una superficie de CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN METROS con CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (4.731,51 m<sup>2</sup>).

Límite: por su frente, en tres líneas rectas, una de cincuenta metros con sesenta y siete centímetros (50,67 m), otra de once metros con sesenta centímetros (11,60 m) y la otra de veintidós metros con ocho centímetros (25,08 m), con vial de la urbanización; por la derecha entrando, en línea recta de sesenta y cinco metros con cincuenta y tres centímetros (65,53 m), con la parcela n° 3; por la izquierda, en línea recta de cincuenta y dos metros con cinco centímetros (52,05 m), con muro que la separa de zona de aparcamiento; y por la espalda, en dos líneas rectas, una de veintitrés metros con treinta y cuatro centímetros (23,34 m), con murete que la separa del campo de Golf, y otra de cincuenta metros con dos centímetros (50,02 m), con muro que la separa del campo de Golf, y otra de cincuenta metros con dos centímetros (50,02 m), con muro que la separa del campo de Golf.

Valor: Valorada, a efectos meramente fiscales, en DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECISEIS EUROS con TREINTA Y TRES CENTÍMETOS (251.716,33 €).

PUEBLO NUEVO (San Roque), Jueves, 31 de Julio de 2003 (11:21 h.)



*[Handwritten signature]*

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 día 20 NOV 2006 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL

4Y5783605

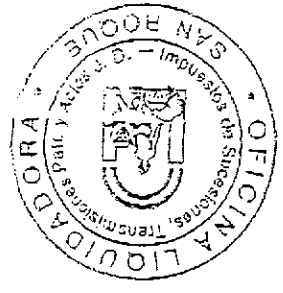
05/2008

Es PRIMERA COPIA literal de su matriz, obrante, bajo el número de orden indicado al principio, en el protocolo corriente de instrumentos públicos de la Notaría a mi cargo, donde deajo anotada la saca. Y a instancias del compareciente, según concurre, la expido en siete folios de papel exclusivo para documentos notariales, números 4Y5783599 y siguientes en orden correlativo, en San Roque, el mismo día de su autenticación. DOY FE.



AGENCIACION ARANCEL NOTARIAL (D.A.P. Ley 1/89).  
Números de Arancel aplicados: 2,4,7, y Norme 8.  
Base/s estimada/s: Valores declarada/s.  
BONIFICACIONES (Iva no inc.), EUROS: 37468

Por declaración-Liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al precedente documento, ha sido ingresada la cantidad de \*\*\*\*\*2.517,26.- Euros, según presentación nº. B.097/01 y carta de pago nº. B.944 de hoy. Se ha presentado copia del documento que se conserva en la Oficina para comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectificación o práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que procedan. SAN ROQUE, a 05 de septiembre de 2003. El Liquidador,



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 día 12 de NOVIEMBRE de 2006 al punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL





AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
 presente documento ha sido aprobado  
 definitivamente por este ltimo. Ayunta-  
 miento en sesion plenaria celebrada el  
 dia 20 NOV 2006 al punto 9  
 EL SECRETARIO GENERAL

HONORARIOS: KINTUA V.A.  
 BASE: Docentes  Fiscal  N.º 2. E-locos 2.º D. AD 3.º Ley 8/1998  
 N.º 2676/03  
 KINTUA V.A.  
 que no son autos...  
 KINTUA V.A. y de...



Calificado el precedente documento el Registrador que suscribe  
 ha practicado la inscripción 1.ª de la finca número 26721, en el folio  
 91 del libro 403 de San Roque, tomo 1249 del Archivo, en virtud del  
 cual ha quedado inscrito a favor de Asahi Kanke S.A.,  
 Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota  
 de atención fiscal por plazo de cuatro años.  
 de atención fiscal por plazos practicados quedan bajo la salvaguarda de los  
 Irrogables.

San Roque, 30 de octubre de 2003.  
 El Registrador.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE  
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 2  
Fecha 30/10/2003

DATOS REGISTRALES

Folios : 26721 de San Roque

Tomo 1248 Libro 403 Folio 91

DESCRIPCION

URBANA: Parcela de terreno 1.2, situada en la Urbanización San Roque Club, Partido de Guadalupe, terreno municipal de San Roque, ocupa una superficie de cuatro mil setecientos treinta y un euros con cincuenta y un centímetros, linderos: al frente, en tres líneas rectas, una de cincuenta metros con sesenta y siete centímetros, otra de once metros con sesenta centímetros y otra de veintidós metros con ocho centímetros, con vial de la Urbanización, por la derecha entrando, en línea recta de sesenta y cinco metros con cincuenta y tres centímetros con la parcela número tres; por la izquierda, en línea recta de cincuenta y dos metros con cuatro centímetros, con muro que la separa de zona de aparcamiento; y por la espalda, en dos líneas rectas, una de veintidós metros con treinta y cuatro centímetros, con murete que la separa del campo de golf, y otra de cincuenta metros con dos centímetros con muro que la separa del campo de golf.

TITULARES ACTUALES

Nombre: Asahi Kaneko S.A.  
DNI/NIF: A29233087

Estado Civil: Soltero

Regimen: Compraventa  
Titulo: Propiedad  
Caracter: Propiedad

Participación: cien por cien del pleno dominio  
Fecha del Titulo: 30-07-2003  
Autoridad: Antonio A. Camarero de la Rosa  
Sede Autoridad: San Roque  
Inscripción: de fecha 30-10-2003

GRAVADA con las siguientes cargas:

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 día 20 de NOV. 2003 al punto 9  
El SECRETARIO GENERAL

Mención  
Afecta durante el plazo de cuatro años contados a partir de treinta de octubre de dos mil tres al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso,

PROPIAS DE ESTA FINCA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE  
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 2

Fecha 30/10/2003

podrán girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afectación, esta finca queda liberada por la cantidad de dos mil quinientos dieciséis euros y dieciséis céntimos de euro, satisfechas por autoliquidación, según note al margen de la inscripción la de fecha treinta de octubre de dos mil tres.

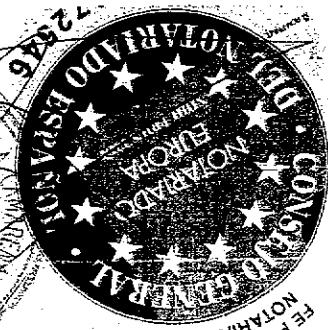
SIN ASIENTOS PENDIENTES

ES NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 e) del Reglamento Hipotecario.

**NOTA IMPORTANTE:** Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases de datos para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

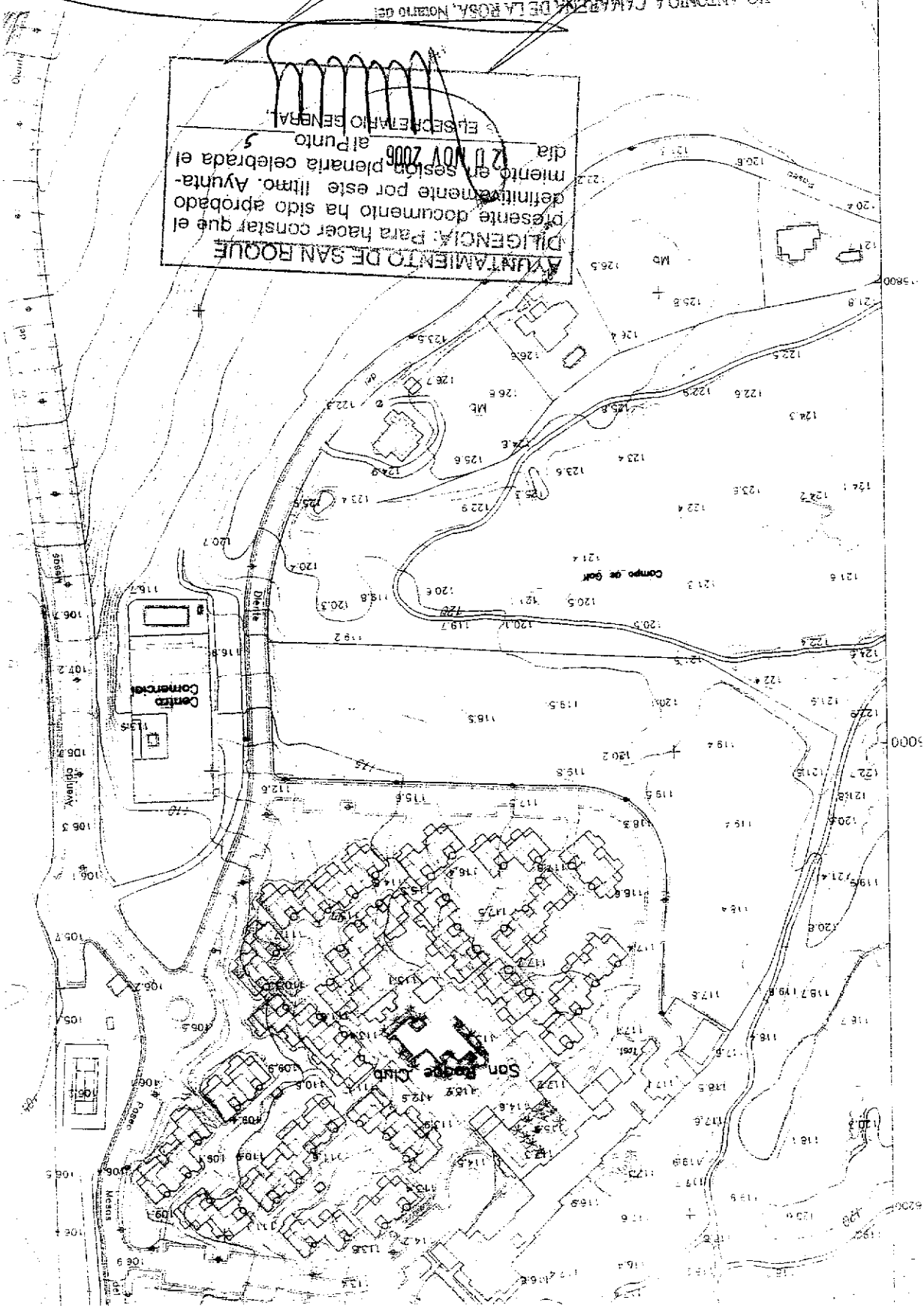
\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

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 día 27 de NOVIEMBRE de 2006  
al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL



YO, ANTONIO A. CAMAREROS DE LA ROSA, NOTARIO del  
Ilustre Colegio de Sevilla con residencia en la Ciudad  
de Sevilla, en la presente notaría concedo  
al Sr. D. JOSE LUIS GARCIA GONZALEZ, en su  
nombre y a favor de su hijo, Sr. D. JOSE LUIS GARCIA GONZALEZ,  
la presente notaría que reproduce, extendida  
en Sevilla, a las 14 horas del día 12 de Noviembre de 2006.

**AYUNTAMIENTO DE SAN BOCQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
presente documento ha sido aprobado  
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
miento en sesión plenaria celebrada el  
día 12 de NOV 2006  
al Punto 5  
de la ORDEN DEL DIA  
del 12 de NOV 2006  
del Sr. CONCEJAL Sr. D. JOSE LUIS GARCIA GONZALEZ.  
El Sr. CONCEJAL Sr. D. JOSE LUIS GARCIA GONZALEZ.



The Si  
Rosa  
Club

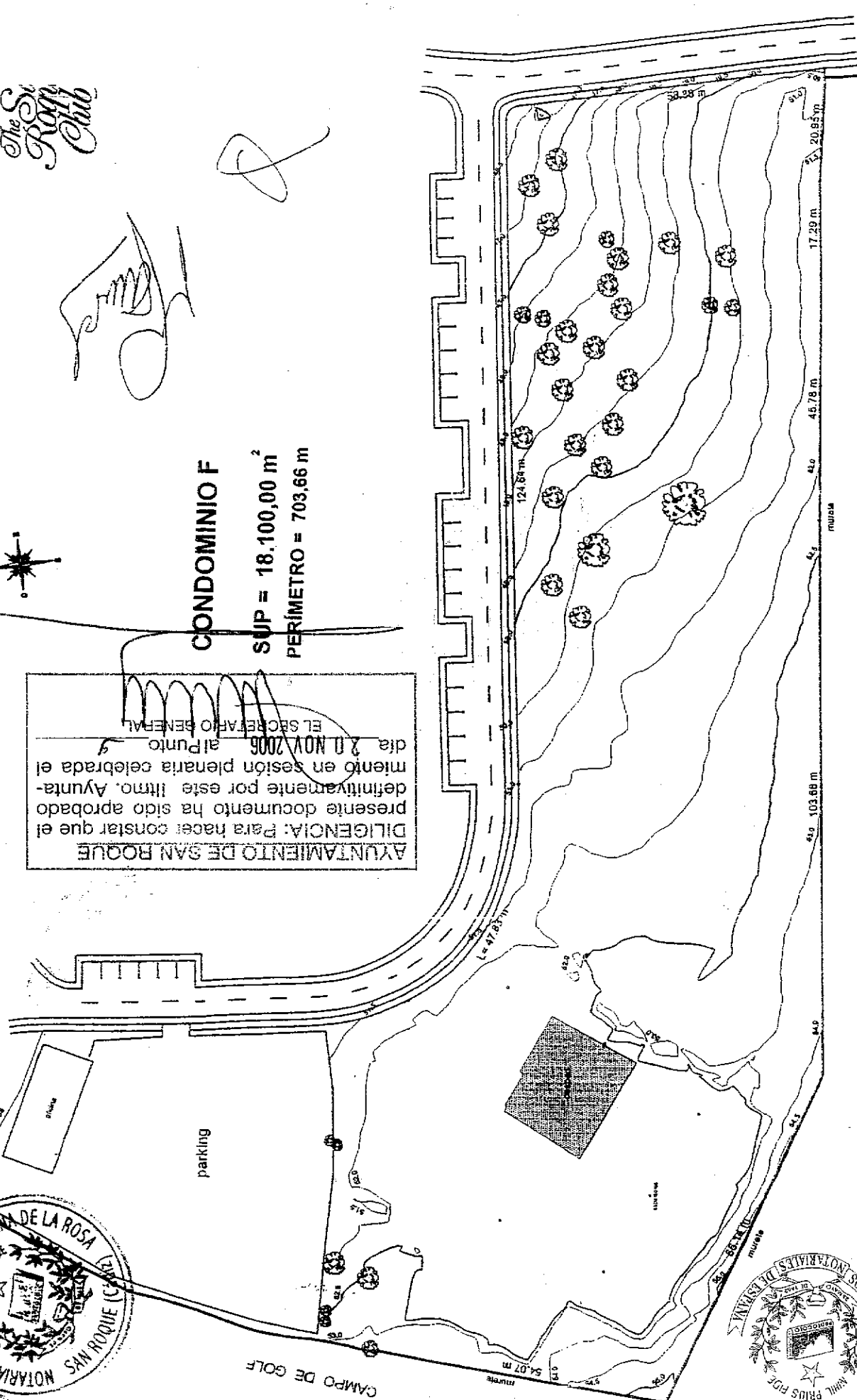
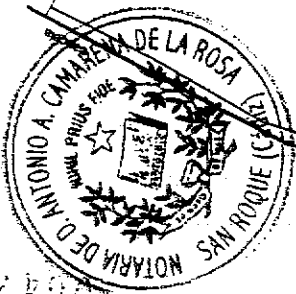


**CONDOMINIO F**

**SUP = 18.100,00 m<sup>2</sup>**

**PERÍMETRO = 703,66 m**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento el día 20 NOV 2006 al punto EL SECRETARIO GENERAL



CAMPO DE GOLF

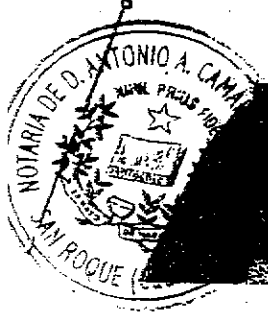
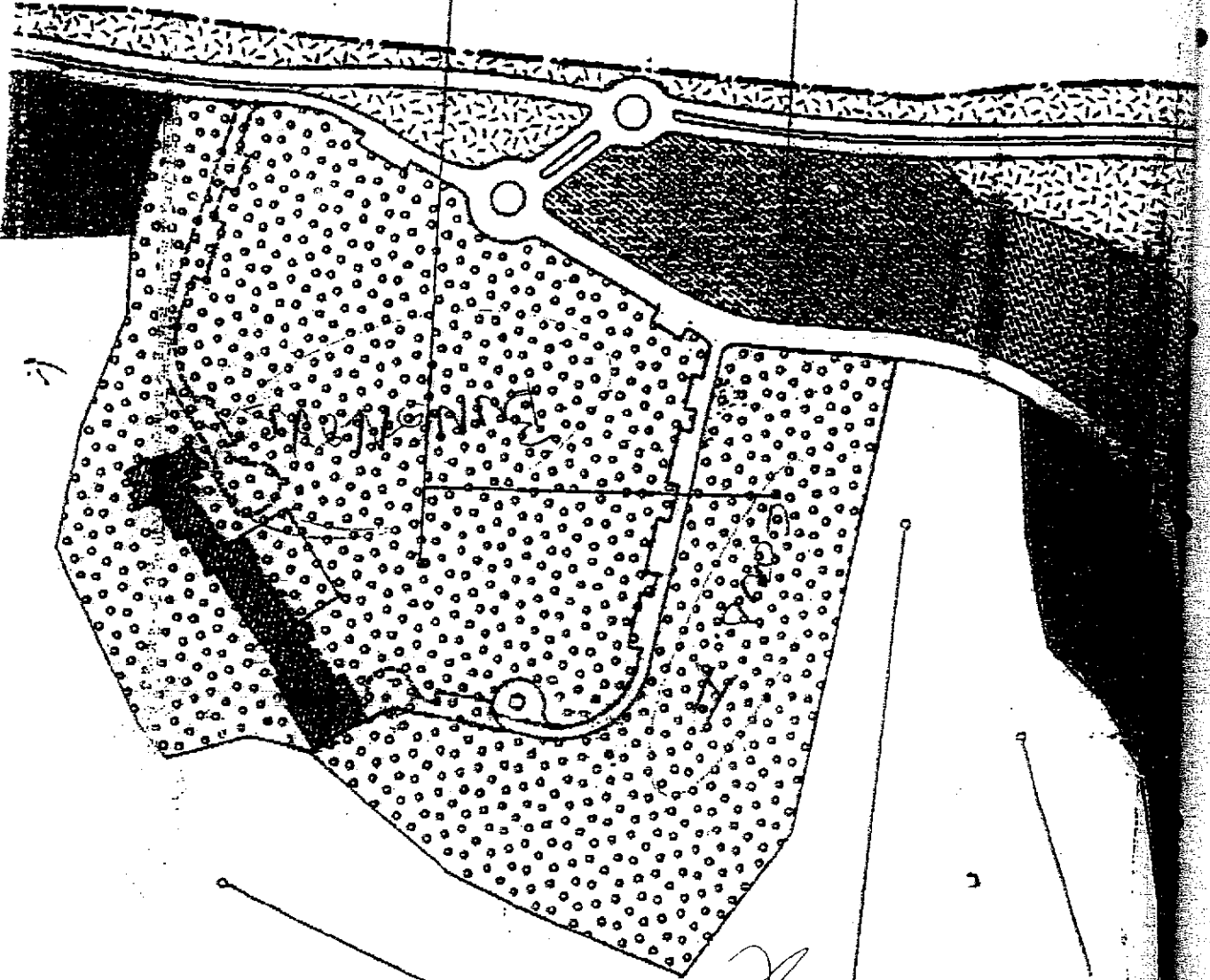
Escala: 1/1000

CAMPO DE GOLF

# RESIDENCIAL BI-A-

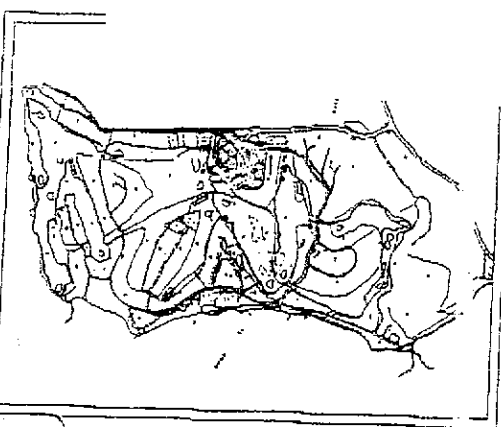
# ENCIAL BI-B-

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  
 día 20 NOV 2008 al punto 9  
 EL SECRETARIO GENERAL



PROYECTO	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE SAN PEDRO DE CUBA
PROYECTANTE	INGENIERO ALFONSO RUIZ
PROYECTADO	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE SAN PEDRO DE CUBA
PROYECTADO	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE SAN PEDRO DE CUBA
PROYECTADO	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE SAN PEDRO DE CUBA
PROYECTADO	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE SAN PEDRO DE CUBA
PROYECTADO	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE SAN PEDRO DE CUBA
PROYECTADO	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE SAN PEDRO DE CUBA

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO



SITUACION

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 OBLIGADA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 de NOV 2008 al punto 9º  
 EL SECRETARIO GENERAL



EMPLAZAMIENTO

PROYECTO

