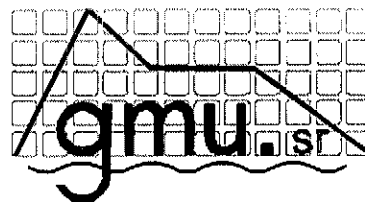




ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

Ref: E. DET. 04/020

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

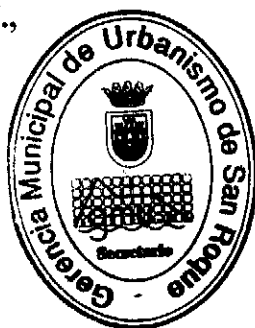
CERTIFICO:

Que el Estudio de Detalle de la parcela R-I-3 del Plan Parcial de Ordenación de la Alcaidesa, 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 33**.

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 siete de junio de dos mil cinco.

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 diecinueve de mayo de dos mil cinco, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

2.- Aprobación definitiva de Estudio de Detalle de la Parcela RI-3 Alcaidesa.

Dada cuenta de expediente de aprobación definitiva de Estudio de Detalle de la Parcela RI-3 del Plan Parcial de Ordenación de la Alcaidesa, Término Municipal de San Roque, promovido por PROMAGA, S.A.U. (Referencia: EDET 04/020).

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

La Corporación Municipal, por absoluta unanimidad, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela RI-3 del Plan Parcial de Ordenación de la Alcaidesa, Término Municipal de San Roque, solicitado por PROMAGA S.A.U. con arreglo al proyecto redactado por la arquitecto D^a. María de los Ángeles Martos Cerrejón.

SEGUNDO.- Desestimar las alegaciones hechas por el grupo Verdemar-Ecologistas en acción por su carácter genérico criticando el modelo de crecimiento existente en el entorno.

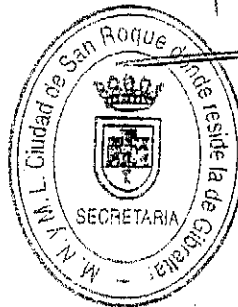
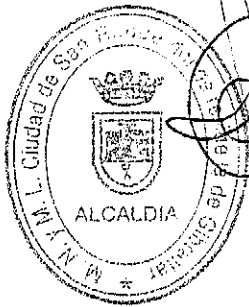
TERCERO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.P. en virtud de lo dispuesto en el art. 41 de la LOUA en relación con el 70,2 de la

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

CUARTO.- Superficie: 83.682 m².

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 treinta de mayo de dos mil cinco.

Vº Bº
EL ALCALDE





DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 08 EL 2005



El Secretario de la GMU

[Firma manuscrita]

**ESTUDIO DE DETALLE “ PARCELA RI-3 “
DEL PLAN PARCIAL DE ALCIDESA
SECTORES 001-AL Y 002-AL DE SAN
ROQUE. CADIZ.**



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19. Mayo - 2005 al Punto 2)

EL SECRETARIO GENERAL,

[Firma manuscrita]

**ESTUDIO DE DETALLE " PARCELA RI-3 " DEL PLAN
PARCIAL DE ALCAIDESA SECTORES 001-AL Y 002-AL DE
SAN ROQUE. CADIZ.**

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle ~~tiene~~ como objeto desarrollar la parcela RI-3 del sector de San Roque 1-2 P.P.O. Alcaidesa y tiene como finalidad determinar las alineaciones y rasantes de la parcela así como la ordenación de volúmenes y creación de viario interior que complemente la red existente y que proporcione acceso a los edificios previstos.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la sociedad mercantil PROMAGA S.A.U.

**2.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y
OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

- La parcela donde se desarrolla el E.D. tiene forma irregular y se extiende a lo largo de un perímetro de 1.279,14 m.
- Tiene orientación gradual norte-sur, fijándose su punto más elevado en la cota 90 y el más bajo en la cota 24, siendo la distancia entre ambos puntos de aproximadamente 460 m.
- Se encuentra rodeada al sur, este y oeste de zonas verdes, lindando su perímetro norte con vial que la separa del campo de golf. Las zonas verdes del oeste y este la separan a su vez de los sectores RI-2 y H2 de SAN ROQUE respectivamente.
- El solar tiene una superficie de 83,68 m².
- No existen edificaciones ni infraestructuras en la misma



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **08 Feb. 2005**

El Secretario de la GMU



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día **19- Mar. 2005** al Punto **2**

EL SECRETARIO GENERAL

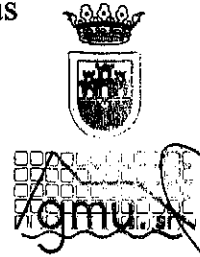
3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

- Promaga S.A.U. es propietaria del total de la parcela

4.- LA PARCELA EN EL PLANEAMIENTO ACTUAL

El Plan Parcial establece para esta parcela los siguientes parámetros:

Tipología	residencial intensivo
Uso	vivienda plurifamiliar
Edificabilidad	0,65 m ² /m ²
Parcela minima	1.000 m ²
Ocupación planta baja	50%
Ocupación planta 2 ^a	50% de la 1 ^a
Densidad	438 viviendas
Altura	3 plantas
Separación a lindero priv.	5 m
Separación a lindero pub.	5m
Separación a vial	6 m
Separación entre edificios	3 m
Nº de aparcamientos	657 ud



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de Regencia el día 08 FEB. 2005

El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]

4.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

Se proyecta un viario con dos conexiones con la autovía situada al norte creandose un anillo con la misma y disponiendose tres tramos que terminan en fondo de saco.

Dicho viario distribuye la zona en dos parcelas cuyos parámetros son:



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 19 de Mayo 2005 al Punto 2) EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

- Parcela 1.-

Superficie: 21.556 m2
Edificabilidad: 0,80 m2/m2
Techo: 17.270 m2
Uso: Residencial

- Parcela 2.-



Superficie: 51.268 m2
Edificabilidad: 0,70 m2/m2
Techo: 37.123 m2
Uso: Residencial

- Viario.-

Superficie: 10.858 m2
Uso: Viario

- TOTAL.-

Superficie: 83.682 m2
Edificabilidad: 0,75 m2/m2
Techo: 54.393,30 m2


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el
presente documento EDET
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
Fecha 08 FEB. 2005
El Secretario de la GMU



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
Fecha 19-May-2015 al Punto 2)
EL SECRETARIO GENERAL,


5.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las ordenanzas aplicables serán las previstas en el Plan Parcial.

Tipología	residencial intensivo
Uso	vivienda plurifamiliar
Edificabilidad	0,65 m ² /m ²
Parcela mínima	1.000 m ²
Ocupación planta baja	50%
Ocupación planta 2 ^a	50% de la 1 ^a
Altura	3 plantas
Separación a lindero priv.	5 m
Separación a lindero pub.	5m
Separación a vial	6 m
Separación entre edificios	3 m

La Línea a 26 de Noviembre de 2004

Fdo. M^a Angeles Martos Cerrejón



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de feena 08 FEB. 2005



El Secretario de la GMU



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 19 Mayo 2005 al Punto 2)

EL SECRETARIO GENERAL,

[Firma]

Texto Refundido redactado en cumplimiento del acuerdo de Aprobación Definitiva de la Comisión Provincial O.T. y U. de 12 de Noviembre de 2002 e Informe de la Consejería de Obras Publicas y Transporte de 14 de Agosto de 2003.



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 19 Mayo 2005 al Punto 2
 EL SECRETARIO GENERAL,

RESIDENCIAL INTENSIVO RI.3	
SUPERFICIE	83.682 m2s
EDIFICABILIDAD	0.65 m2t/m2s
TECHO EDIFICABLE	54.393,30 m2t
PARCELA MÍNIMA	1.000,00 m2
OCUPACIÓN	50%
DENSIDAD	438 Viv.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7.5m de altura reguladora En 3ª planta, del 50% de la 2ª
TOLERANCIA ALTIMÉTRICA.	* La altura máxima reguladora de la edificación no podrá sobrepasar la cota 97m sobre el nivel del mar.
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA	50 m
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5m
LINDEROS PÚBLICOS (excepto viales)	5m
LINDEROS DE VIAL	6m
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas
DESARROLLO	<p>Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. No será necesario Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana.</p> <p>Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 657</p> <p>* De acuerdo con el artículo 16 de las Ordenanzas, la altura máxima reguladora de la edificación equivale a 6.5m por encima del punto más elevado de la alineación de la parcela.</p> <p>Para controlar paisajísticamente desde el punto de vista urbanístico no deben sobrepasarse dentro de las manzanas cotas que impidan vistas de interés o produzcan impacto visual, así como en las laderas o zonas de excesiva pendiente deben contemplarse las medidas apropiadas para asegurar la no masificación edificatoria de la colina respecto al impacto visual exterior, dejando claros entre los edificios, viarios de interconexión entre los mismos, etc. haciendo un estudio de volúmenes y visual de manera que se impida que la edificación cubra las ladera existentes. Todo este análisis debe contemplarse como obligatorio en el Estudio de Detalle o Proyecto Unitario. En él deberán controlarse estas medidas como obligatorias y reflejarse en un estudio de volúmenes y visuales.</p>

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento EDEY ha sido aprobado inicialmente por el Consejo del Consejo de fecha 08 FEB 2005
 El Secretario de la GMU