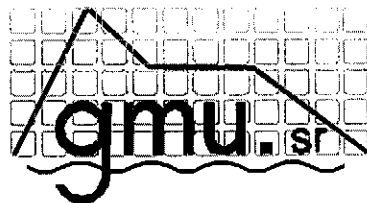


ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE SAN ROQUE



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

Ref: E. DET. 05/002

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

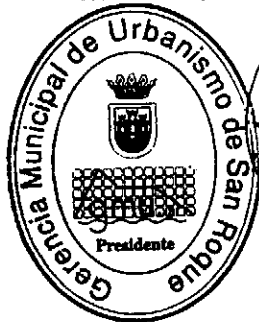
**CERTIFICO:**

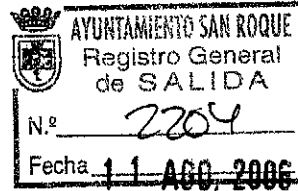
Que el Estudio de Detalle de la parcela R-I-10 del Sector 001-AL y 002 "Alcaidesa", T.M. de San Roque, promovido por Comarex Desarrollos, S.L, figura inscrito y depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados, de la Gerencia Municipal de Urbanismo perteneciente al Ilustre Ayuntamiento de San Roque, con el **número 57**.

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 once de septiembre de dos mil seis.

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 ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día seis de julio de dos mil seis, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**9.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela RI-10 de la Urbanización de la Alcaidesa, TM. San Roque.**

Dada cuenta de expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela RI-10 de la Urbanización de la Alcaidesa, TM. de San Roque, promovido por COMAREX DESARROLLOS, S.L.

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

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

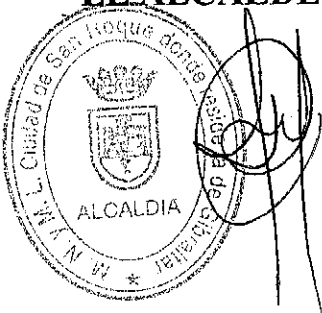
**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela RI-10 de la Urbanización Alcaidesa, TM San Roque, promovido por COMAREX DESARROLLOS, S.L., con arreglo al documento redactado por el Arquitecto D. Javier Higuera y D. Alejandro Pérez, con número de visado 801405.

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

**TERCERO.-** Superficie: 23.561 m<sup>2</sup>.

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 agosto de dos mil seis.

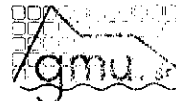
Vº Bº  
EL ALCALDE





**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 28/Marzo/2006.



El Secretario de la GMU

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**DOCUMENTACIÓN REFORMADA**

**EN PARCELA RI-10**  
**DE "LA ALCAIDESA"**  
**SAN ROQUE - (CÁDIZ)**



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de fecha 6 Julio 2006



El Secretario de la GMU

**PROMOTOR:**

**COMAREX DESARROLLOS, S.L.**

**ARQUITECTOS**



**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 6 Julio 2006 Punto 9

**F. JAVIER HIGUERA YELA**  
**ALEJANDRO PÉREZ MARTÍNEZ**

EL SECRETARIO GENERAL

**VISADO A LOS EFECTOS**  
**REGlamentarios**

**220206801405**


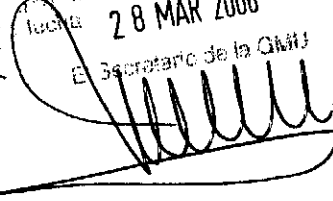
**COLEGIO**  
**OFICIAL arquitectos de cádiz**


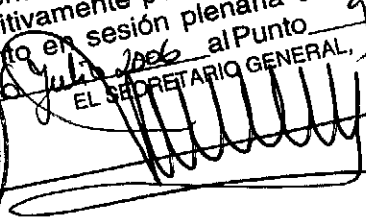
Málaga, Febrero de 2006

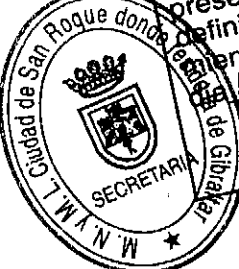
**ÍNDICE:**

# ESTUDIO DE DETALLE

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.
2. - SITUACIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS DEL SOLAR.
3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.
4. - ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

  
DILIGENCIA:  
Para hacer constar que el  
presente documento EDET  
ha sido aprobado inicialmente  
de acuerdo con Consejo de  
fecha 28 MAR 2006  
El Secretario de la GMUJ  


  
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
presente documento ha sido aprobado  
definitivamente por este Il'tmo. Ayunta-  
miento en sesión plenaria celebrada el  
28 de Marzo 2006 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL,  




Estudio de Detalle en parcela RI-10 de "La Alcaidesa". San Roque, Cádiz  
Expediente: H-780-04

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6- Julio -06 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL.

## 0. -ANTECEDENTES.

Se presenta esta documentación reformada fruto de la conversación con el Técnico municipal. Pasando a corregir algunos errores detectados por éste en el anterior documento presentado por registro el día cuatro de Enero del 2.006.

Previamente se tramitó Estudio de Detalle sobre la misma parcela con referencia de visado nº 140105801405 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, y que fue informado con incidencias el día 24 de Febrero de 2005.

Que durante el periodo desde que fue informado hasta el día de la fecha la parcela ha cambiado de titularidad pasando ahora ser propiedad de Comarex Desarrollos, S.L.

Los intereses particulares de la actual propiedad han provocado cambios significativos en la organización interior de la parcela, en las cotas de implantación de los volúmenes y en la ordenación general de la propuesta.

Es por todo ello por lo que se presenta un nuevo Estudio de Detalle para su tramitación.

DILIGENCIA:  
Para el presente documento EDET...  
ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 28 MAR 2006  
El Secretario de la D.º

## 1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

El presente Estudio de Detalle se redacta, para dar cumplimiento a lo requerido en el texto de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Conserjería de Obras Públicas y Transportes de la Delegación Provincial de Cádiz, en sesión celebrada el día 13 de julio de 2004-10-13, con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de las nuevas edificaciones propuestas sobre las zonas libres de la parcela.

En el Punto N° 16 – PRIMERO Se establece que visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 001-AL y 002-AL "Alcaidesa" del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha acordado que se debe incorporar al Anexo 1 "Fichas de Determinaciones Urbanísticas" (en concreto las parcelas RI.10 entre otras muchas) la siguiente determinación:

*Para controlar paisajísticamente desde el punto de vista urbanístico no deben sobrepasarse dentro de las manzanas cotas que impidan vistas de interés o que produzcan impacto visual y la no masificación edificatoria de la colina, haciendo un estudio de volúmenes y visual de manera que se impida que la edificación cubra las laderas existentes. Todo este análisis debe contemplarse como obligatorio en el Estudio de Detalle o Proyecto Unitario.*

Se realiza por encargo de **COMAREX DESARROLLOS, S.L.**, con domicilio social en c/ Gran Vía de Colón 14-A - 18010 Granada, representada por Don Juan Barcos Jiménez con CIF-B-18.686.246.

En el presente Estudio de Detalle, se concretan un conjunto de normas y criterios urbanísticos que determinan tanto las alineaciones como la ordenación de volúmenes y rasantes, facilitando el desarrollo del conjunto cumpliéndose los objetivos recogidos en la Resolución Municipal.

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en el P.P.O., se realiza Estudio de Obstrucción de Vistas de la ordenación en este mismo documento, que justifica la ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle desde el punto de vista del control paisajístico de la edificación.

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 8 de marzo de 2006 al Punto 7)  
EL SECRETARIO GENERAL.

## 2. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR

La parcela objeto de la actuación es la parcela RI-10 de "La Alcaldesa" en el municipio de San Roque en la provincia de Cádiz. La parcela se encuentra libre de edificación y su superficie es de 46.994,00 m<sup>2</sup>, siendo sus linderos:

- Al Norte por los Espacios Libres – E.L.P. 12
- Al Sur y al Este por el vial V7
- Al Oeste por Deportivo Público

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 28 MAR 2006



La parcela presenta una topografía muy accidentada, con una diferencia de nivel de unos 30 m en la dirección Sur-Norte. Este desnivel, descendente desde el vial hasta los espacios libres – E.L.P. 12 -, y la elevación del vial unos 8m por sobre el nivel de la parcela en algunos puntos, han determinado el planteamiento y desarrollo del proyecto, buscándose siempre la adaptación de los bloques de viviendas y de las zonas comunes a la orografía natural definida por el plano topográfico del plan parcial del municipio.

Las obras de urbanización están en fase de ejecución, por lo que con anterioridad a la licencia de 1ª ocupación la parcela estará dotada de los servicios necesarios para el fin a que se destina, tales como saneamiento, agua, electricidad y telecomunicaciones.

## 3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La topografía, orientación y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

En esencia, se plantea la ejecución de una serie de volúmenes de uso residencial, desarrollados paralelamente a los viales de la urbanización y al vial interior privado creado para dar acceso a la totalidad de la parcela.

Así los bloques de viviendas se han dispuesto en tres filas, una conformando una fachada paralela al vial V7 y la otra paralela a las zonas bajas de la parcela. El espacio libre entre ambas filas se dedica a una tercera fila de volúmenes y a espacios comunes de la urbanización con zonas de piscina y jardines.

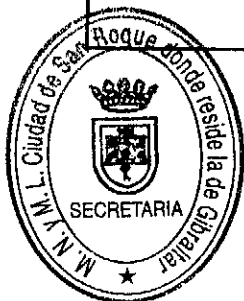
Es necesaria la creación de una serie de viales interiores privados para el acceso a todos los volúmenes de la parcela. Estos viales son denominados vial interior 1,2,3 y 4 respectivamente, y de los mismos se adjuntan replanteo y perfiles en la documentación gráfica.

La alineación indicada en el plano de Ordenación de Volúmenes señala la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificios de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima. Teniendo presente que en la tercera planta sólo es posible realizar el 50% de la segunda.

Con el diseño de implantación, se pretende "encastrar" la edificación en la topografía de forma que se genere el menor impacto visual, garantizando que en sentido Sur - Norte las alturas edificatorias sean las menores posibles, cumpliéndose las siguientes premisas:

1. Mejora sustancial de vistas desde el viario y parcelas limítrofes hacia el Norte, consiguiendo que en la mayoría del lindero público desde la calle se consiga divisar, el mar y las zonas verdes públicas.
2. Intentar que los niveles de sótano queden siempre lo más bajo posible, con una elevación no superior en ningún caso a 1,40 m sobre el terreno natural modificado. Al mantener el forjado de Planta Baja a nivel frente a una topografía ascendente de norte a sur, la altura de la edificación hacia el norte es de 3 plantas y hacia el sur de 2 plantas.
3. Toda la implantación respeta escrupulosamente las condiciones de accesibilidad, y como consecuencia de esta fuerte topografía, y la intención de cumplimentar además con los condicionantes de impacto visual establecidos en el planeamiento, en algunos puntos se superan movimientos de tierra superiores a +/- 1,00 sobre el terreno natural. El planteo refleja que la intención de la propuesta es que edificación sobresalga de la rasante topográfica lo menos posible.

**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 6-Julio-06 al Punto 9)  
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 28 MAR 2006  
El Secretario de la GMU

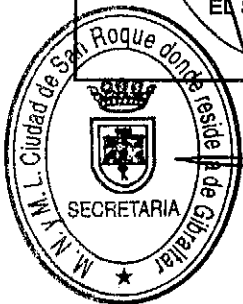


#### 4. – ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

Sobre la parcela son de aplicación las siguientes ordenanzas:

	TOTAL
<b>Usos Principales</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>Sup. Parcela</b>	23.561,00 m2
<b>Techo Edificable</b>	17.670,75 m2
<b>Nº Máximo de Viviendas</b>	141 viviendas
<b>Aparcamientos</b>	212
<b>Ocupación Máxima</b>	60%
<b>Altura Máxima</b>	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora. En 3ª planta, del 50% de la 2ª  Según se establece en el P.P.O., la altura reguladora de la edificación no sobrepase en ningún punto la cota 119.50m sobre el nivel del mar.

**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 6 Julio-06 al Punto 9  
El SECRETARIO GENERAL,



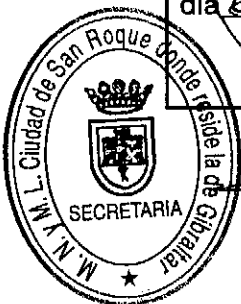
DILIGENCIA:  
Para hacer constar que el presente documento ENET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 28 MAR 2006  
El Secretario de la GMU

<b>Nº Máximo de Plantas</b>	PB + 1 + Atico
<b>Dimensión máxima de la edificación</b>	50 m longitud máxima de fachada recta
<b>Aticos</b>	Retranqueos de 3m de línea de fachada salvo en cajas de escaleras
<b>Separación entre edificios de una misma parcela</b>	Con Huecos $(h1+h2)/3$ Sin Huecos $(h1+h2)/4$
<b>Cómputo de Terrazas</b>	100 % : Zonas limitadas por paramentos ciegos. 50 % : Partes voladas. 0 % : Descubiertas.
<b>Separación a lindero privado</b>	5m
<b>Separación a lindero público (excepto vial)</b>	5m
<b>Separación a lindero de vial</b>	6m

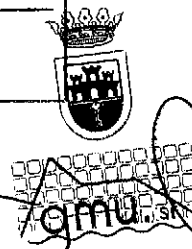
**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-Julio-06 al Punto 9

EL SECRETARIO GENERAL,



*[Handwritten signature]*



DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 28 MAR 2006

El Secretario de la GMU

*[Handwritten signature]*

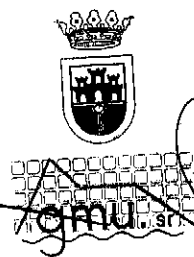
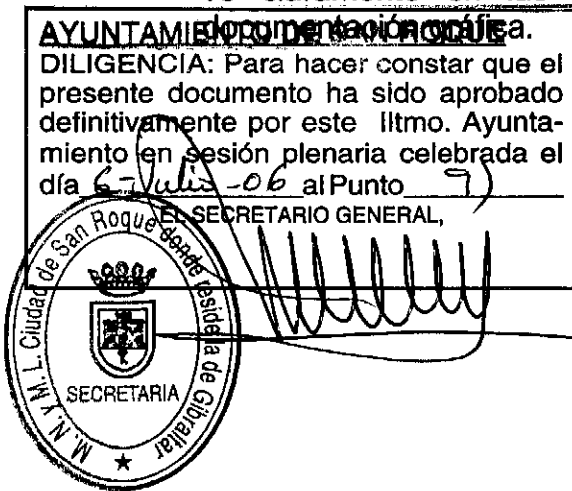
## 8. JUSTIFICACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS

En relación al artículo 16 de las Ordenanzas del Plan Parcial respecto a las "condiciones de volumen comunes a todas las zonas", se establece que los edificios que puedan interferir vistas de otros edificios situados detrás de ellos no podrán tener más de dos plantas, ni más de 6.00 m de altura por encima del punto más elevado de la alineación de la parcela, con el fin de no ocultar totalmente las vistas de dichos edificios hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos en este orden.

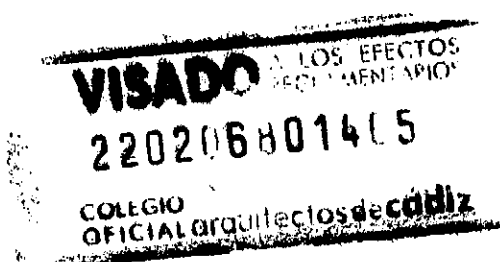
Por su situación la parcela RI.10 se encuentra rodeada casi en su totalidad por espacios verdes (Espacios Libres y Golf).

Las parcelas que tiene como linderas y/o posteriores son:

- el Deportivo Público, que tiene sus vistas hacia el sur y hacia el este, y por consiguiente la parcela RI.10 no interfiere sus vistas.
- La parcela RE.1 se encuentra más alta que la parcela RI.10. Además en las alineaciones del viario con respecto a ambas parcelas, el último forjado de los bloques de la parcela RI.10 queda a nivel del viario, con lo que no interrumpe en nada a las vistas de la parcela posterior. Esto se ve claramente en las secciones 4 y 5 que se adjuntan en la



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que el presente documento EJCT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 28 MAR 2006  
El Secretario de la GMU



Málaga, Febrero de 2006.

ARQUITECTOS

**8. – RELACIÓN DE PLANOS.**

**ESTUDIO DE DETALLE**

---

ED.-1 SITUACION EN EL PLAN GENERAL

ED.-2 SITUACION EN EL PLAN PARCIAL

ED.-3 TOPOGRAFICO ACTUAL

ED.-4 DELIMITACIÓN DE LA PARCELA

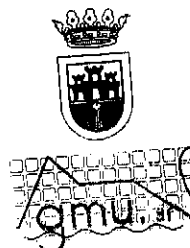
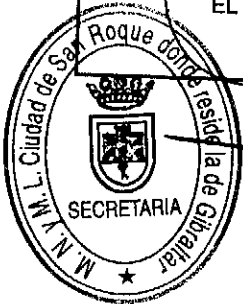
ED.-5 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

ED.-6 SECCIONES DE CONJUNTO

ED.-7 RED VIARIA INTERIOR – REPLANTEO

ED.-8 RED VIARIA INTERIOR - PERFILES VIAL A Y VIAL B

**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 8 Julio - 06 al Punto 9  
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 28 MAR 2006  
El Secretario de la GMU