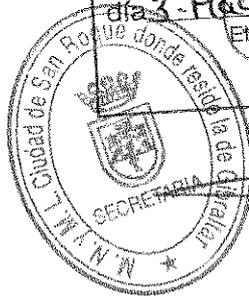


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

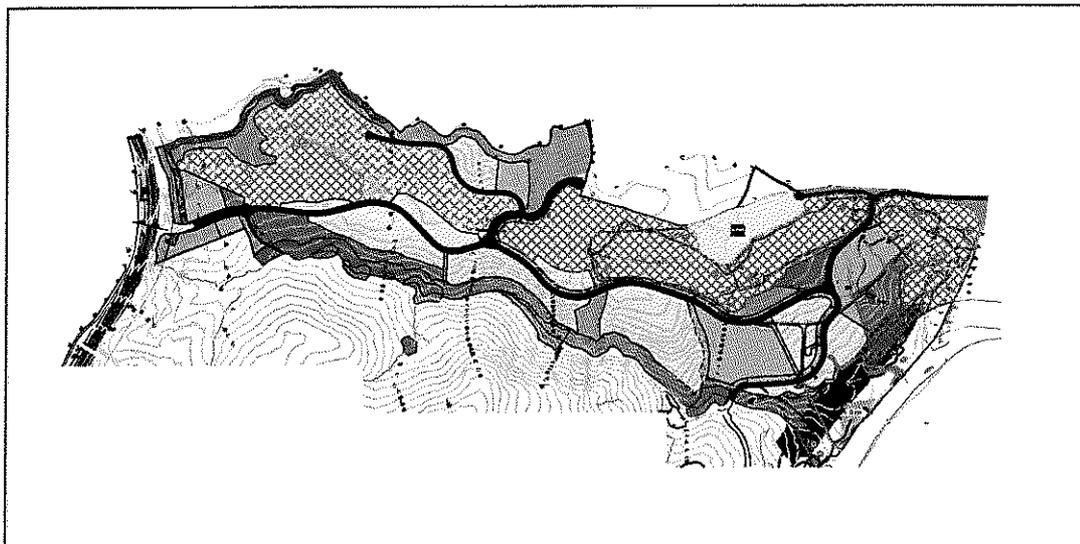
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3-Mayo-2007 al Punto 2)

EL SECRETARIO GENERAL,



ALCAIDESA S.A.

Documento para aprobacion definitiva en cumplimiento del informe de la Consejeria de Obras Publicas



MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS SECTORES 001-AL y 002-AL DEL PGOU DE SAN ROQUE (Cadiz)

Arquitecto:

LUIS MODET VAUGHAN

ABRIL 2007

DOCUMENTACION ESCRITA

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS SECTORES 001-AL Y 002-AL ALCAIDESA DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE (CADIZ)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA EN CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

PROMOTOR: ALCAIDESA S.A.

ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN.

EXPTE. Nº P0206

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

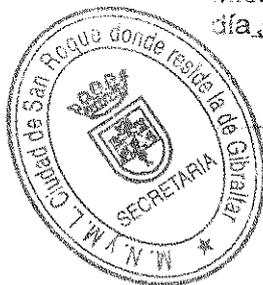
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 3- ~~10~~ 10/10/2017 al Punto 2)

EL SECRETARIO GENERAL

INDICE MEMORIA

1. ANTECEDENTES.
2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION.
3. ALCANCE Y CONTENIDO.
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
5. ZONIFICACION.
6. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

ANEXO 1. FICHAS DE DETERMINACIONES URBANISTICAS.



Handwritten signature of the General Secretary, written over a horizontal line.

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS SECTORES 001-AL Y 002-AL ALCAIDESA DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE (CADIZ)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA EN CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

PROMOTOR: ALCAIDESA S.A.

ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN.

EXPTE. Nº P0206

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 3 Mayo 2007 al Punto 2.
EL SECRETARIO GENERAL



INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

- | | | |
|------|---|-------------------|
| I.1. | SITUACIÓN EN EL TERMINO MUNICIPAL | Escala = 1:20.000 |
| I.2. | PARCELARIO, SERVIDUMBRE Y AFECCIONES. | Escala = 1:4.000 |
| I.3. | ZONIFICACION PLAN PARCIAL APROBADO | Escala = 1:4.000 |
| I.4. | ALINEACIONES, RASANTES, RED VIARIA Y ALTURAS
DE EDIFICACIÓN PLAN PARCIAL APROBADO. | Escala = 1:4.000 |

PLANOS DE ORDENACIÓN

- | | | |
|------|--|------------------|
| O.1. | ZONIFICACION | Escala = 1:4.000 |
| O.2. | ALINEACIONES, RED VIARIA Y ALTURAS DE LA
EDIFICACIÓN. | Escala = 1:4.000 |
| O.3. | RED VIARIA: SECCIONES LONGITUDINALES | Escala = 1:1.000 |

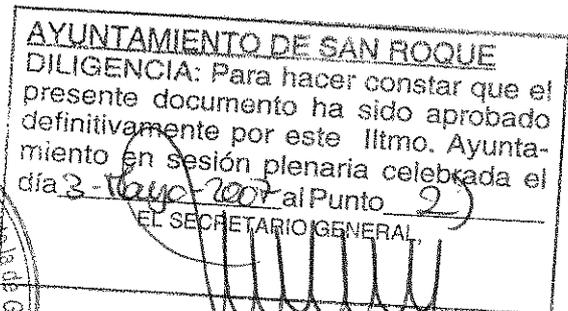
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS SECTORES 001-AL Y 002-AL ALCAIDESA DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE (CADIZ)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA EN CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

PROMOTOR: ALCAIDESA S.A.

ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN.

EXPTE. Nº P0206



1. ANTECEDENTES.

En desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de San Roque, aprobado definitivamente, se redactó, tramitó y aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación de los Sectores 001-AL y 002-AL "ALCAIDESA" por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 12 de noviembre de 2.002.

El 14 de abril de 2.003 se aprobó el Proyecto de Compensación (Reparcelación) de los Sectores referenciados por decreto de la alcaldía de San Roque.

Posteriormente, el 18 de septiembre de 2.003 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de los dos sectores.

Finalmente, el 13 de julio de 2.004, se aprueba el texto refundido del Plan Parcial de Ordenación por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El documento del Plan Parcial fue aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de Gerencia de 30 de mayo de 2.006 y provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento en sesión plenaria de 5 de octubre de 2.006.

El objeto del presente documento para aprobación definitiva es recoger las observaciones y realizar las subsanaciones puestas de manifiesto en el informe emitido el 26 de marzo de 2.007 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.



2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

En el momento de la redacción del Plan Parcial se recogieron unas limitaciones a la ordenación derivadas de la Orden del Ministerio de Defensa 168/1982 de 25 de noviembre, por la que se señalan las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Militares de la Brigada de Artillería del Estrecho, en cumplimiento del artículo II del Real Decreto 689/1978 de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

En función de ello, en los planos de información se recogieron las servidumbres afectas a la defensa que establecían unas áreas inedificables y otras con limitación de la altura de la edificación.

Posteriormente y según conversaciones mantenidas entre los gestores de Alcaidesa S.A. y responsables del Ministerio de Defensa se han modificado las servidumbres antes impuestas limitándolas a la permanencia de las instalaciones existentes, sus accesos y un pasillo de 15 metros de ancho que quedará libre de edificación para no interferir las comunicaciones radioeléctricas todo ello reflejado en el plano de información número I.2 de la presente modificación.

Por otra parte, se ha procedido al diseño del segundo Campo de Golf previsto en el interior de los Sectores que aconseja disponer el campo de prácticas junto a la Casa Club y ocupar determinados suelos antes previstos para la edificación.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto se plantea en la presente modificación la eliminación de tres parcelas edificables denominadas en el Plan Parcial de Ordenación aprobado como H1, RE.1 y RE.2, incorporando el suelo de los mismos a la superficie del Campo de Golf y generar una nueva parcela edificable situada entorno a las instalaciones militares con superficie equivalente a la suma de las anteriores y manteniendo el aprovechamiento urbanístico asignado a las primitivas parcelas.

3. ALCANCE Y CONTENIDO.

El alcance de la modificación atiende a lo expresado en el apartado anterior y contempla los aspectos siguientes:

- A. Suprimir las parcelas edificables H1, RE.1 y RE.2.
- B. Delimitar un nueva parcela edificable RE-1/H1.
- C. Introducir un nuevo vial V.13.
- D. Incorporar un nuevo espacio libre EL.P.14.
- E. Señalar los viales de acceso a la playa.
- F. Ajuste del trazado del vial V5.

Para cada uno de los aspectos señalados caben realizar las siguientes consideraciones:



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 3-10-20 al Punto 2)

EL SECRETARIO GENERAL

A. SUPRIMIR LAS PARCELAS EDIFICABLES H1, RE.1 Y RE.2.

Como anteriormente se ha mencionado el diseño del nuevo Campo de Golf ha determinado la eliminación de las parcelas referidas incorporando su superficie a la zona calificada como deportivo privado.

Las condiciones establecidas en el Plan Parcial de Ordenación aprobado para estas parcelas eran las siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE M ² SUELO	EDIFICABILIDAD M ² t/M ² s	TECHO M ² t	Nº VIV.
RE.1	6.669	0,50	3.334,50	8
RE.2	27.521	0,50	13.760,50	34
SUB.TOTAL	34.190	0,50	17.095,00	42
H1	15.819	1,00	15.819,00	---
TOTAL	50.009	0,658	32.914,00	42

B. DELIMITAR UNA NUEVA PARCELA EDIFICABLE RE.1/H1.

La modificación de las servidumbres de las instalaciones militares y la definición del diseño del nuevo Campo de Golf, permiten la delimitación de una nueva parcela con superficie, techo edificable y ordenanzas idénticas a la suma de las anteriores sin alterar los parámetros globales del Plan Parcial, por lo que las condiciones de ordenación para la nueva parcela serían:

PARCELA	SUPERFICIE M ² SUELO	EDIFICABILIDAD M ² t/M ² s	TECHO M ² t	Nº VIV.
RE.1/H1	50.009	0,658	32.914	42

C. INTRODUCIR UN NUEVO VIAL V.13.

Para resolver la accesibilidad a la nueva parcela se introduce un nuevo vial denominado V.13 que arranca del vial V.5 y termina en un fondo de saco a partir del cual se accede a la parcela y permite la continuidad del camino de acceso, ya fuera del límite del sector, hasta las instalaciones militares.

La traza se realiza apoyándose en el camino actual de acceso a las instalaciones militares hasta el límite del sector.

En ancho total del nuevo vial es de 15,20 metros de los cuales 7 metros se destinan a calzada, con dos aceras de 2,00 metros de ancho, una zona ajardinada de 2 metros en la banda que esta en contacto con la zona deportiva privada y una línea de aparcamientos en hilera de 2,20 metros de ancho.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
FIRMA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 3-10-2012 al Punto 2)
EL SECRETARIO GENERAL,

Luis Modet Vaughan
ARQUITECTO

D. INCORPORAR UN NUEVO ESPACIO LIBRE EL.P.14.

Entre el borde septentrional del nuevo viario y el límite del sector se genera un pequeño espacio libre como zona de transición entre ambos, aún cuando por sus dimensiones y configuración no es computable a efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos.

E. SEÑALAR LOS VIALES DE ACCESO A LA PLAYA.

En el plano de zonificación del Plan Parcial aprobado aparecen grafiados y sólo denominados en el cuadro resumen de la ordenación. Se corrige este error material introduciendo su denominación en el plano y señalando también su continuidad dentro del Sistema General costero, no indicándose en este último caso la superficie que ocupan por estar comprendida dentro del propio sistema.

F. AJUSTE DEL TRAZADO DEL VIAL V5.

Se procede a realizar un ligero ajuste del trazado del vial V5 en el tramo que transcurre junto al espacio libre "EL.P13".

Este ajuste se efectúa con la finalidad de adaptarlo al cambio de trazado contemplado en el documento del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística aprobado inicialmente, para mejorar el acceso a la urbanización colindante.

Esta modificación no implica modificación de la superficie del espacio libre sino el mero reajuste de sus límites, quedando, por otra parte, mejor integrado en el conjunto de la urbanización.

El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se regula en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/2002 de 17 de diciembre, en el cual se establece que:

"La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1.b) respecto a la ordenación pormenorizada potestativa."

Dado que el P.G.O.U. vigente no establece una ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo, nos encontramos frente a una modificación de la ordenación contenida en el propio instrumento de desarrollo.

En virtud de ello, la nueva ordenación justifica la mejora de la ordenación propuesta y se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados legalmente.

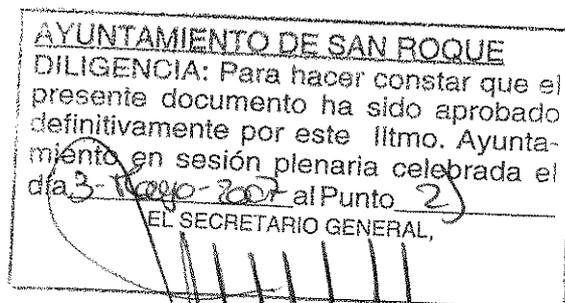
En cuanto al contenido documental la LOUA señala que será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de las correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Cumplimentando lo anterior, la documentación de la presente documentación esta compuesta por:

1. Memoria justificativa.
2. Ordenanza reguladora.
3. Planos de Información.
4. Planos de Ordenación.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Los objetivos y criterios generales de la ordenación coinciden con los del Plan Parcial de Ordenación aprobado, planteándose exclusivamente un ajuste de la ordenación detallada de acuerdo con la justificación expuesta en el apartado 2 de esta memoria.



5. ZONIFICACION.

La distribución de vivienda, superficies de parcela, techos edificables y suelos públicos resultantes de la modificación se reflejan en los cuadros siguientes:

SUELOS SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO PRIVADO		Superficie m ² suelo	Edificabilidad m ² t/m ² s	Techo m ² t	Nº de viviendas
RESIDENCIAL	RI.1	53.372	0,70	36.660,40	293
	RI.2	46.994	0,65	30.546,10	244
	RI.3	83.682	0,65	54.393,30	438
	RI.4	32.400	0,65	21.060,00	168
	RI.5	7.248	0,75	5.436,00	43
	RI.6	6.659	0,75	4.994,25	40
	RI.7	20.368	0,75	15.276,00	122
	RI.8	12.751	0,75	9.563,25	77
	RI.9	22.663	0,75	16.997,25	136
	RI.10	23.561	0,75	17.670,75	141
	RI.11	7.032	0,75	5.274,00	42
	Total Intensivo	315.730	-----	217.871,30	1.744
	RE.1/H-1	50.009	0,658	32.914,00	42
	Total Extensivo	50.009	0,658	32.914,00	42
TOTAL RESIDENCIAL	365.739	-----	250.785,30	1.786	
TERCIARIO	Hotel Playa H.2	58.842	0,65	38.247,30	-----
	Hotel Playa H.3	75.000	0,41	30.750,00	-----
	TOTAL TERCARIO	133.842	-----	68.997,30	-----
DEPORTIVO PRIVADO	G.1.1	10.156	-----	-----	-----
	G.1.2	21.518	-----	-----	-----
	G.1.3	129.469	-----	-----	-----
	G.1.4	269.953	-----	-----	-----
	Golf Campo Actual	431.096	-----	-----	-----
	G.2.1	277.961	-----	-----	-----
	G.2.2	39.637	-----	-----	-----
	Golf Segundo Campo	317.598	-----	-----	-----
	TOTAL GOLF	748.694	-----	4.000,00	-----
	Otros	16.859	-----	-----	-----
	TOTAL DEPORTIVO PRIVADO	765.553	-----	-----	-----



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3-10-2017 al Punto 2

EL SECRETARIO GENERAL

SUELOS PUBLICOS		Superficie m ² suelo	Edificabilidad m ² /m ² s	Techo m ²	Nº de viviendas	
EQUIPAMIENTO PUBLICO	Docente Preescolar	3.940	No se fijo	No se fijo	-----	
	Docente Primario	20.139	No se fijo	No se fijo	-----	
	Comercial	5.388	1,0	5.388,00	-----	
	Social	11.721	1,0	11.721,00	-----	
	Deportivo Público	14.379	No se fijo	No se fijo	-----	
	Instalaciones Militares	2.450	No se fijo	No se fijo	-----	
TOTAL EQUIPAM. PUBLICO		58.017	-----	-----	-----	
ESPACIOS LIBRES	ELP.3	3.459	-----	-----	-----	
	ELP.4	1.235	-----	-----	-----	
	ELP.5	12.479	-----	-----	-----	
	ELP.6	6.696	-----	-----	-----	
	ELP.7	903	-----	-----	-----	
	ELP.8	4.023	-----	-----	-----	
	ELP.9	4.482	-----	-----	-----	
	ELP.10	13.009	-----	-----	-----	
	ELP.11	17.110	-----	-----	-----	
	ELP.12	100.218	-----	-----	-----	
	ELP.13	5.109	-----	-----	-----	
	ELP.14	6.889	-----	-----	-----	
	TOTAL ELP		175.612	-----	Según P.G.O.U.	-----
	ELP.1		3.763	-----	-----	-----
ELP.2		7.319	-----	-----	-----	
Vía Pecuaria		26.420	-----	-----	-----	
TOTAL ESPACIOS LIBRES		213.114	-----	-----	-----	
VIARIO	V.1	7.050	-----	-----	-----	
	V.2	19.674	-----	-----	-----	
	V.3	27.680	-----	-----	-----	
	V.4	11.981	-----	-----	-----	
	V.5	15.407	-----	-----	-----	
	V.6	12.691	-----	-----	-----	
	V.7	11.528	-----	-----	-----	
	V.8	2.786	-----	-----	-----	
	V.9 Acceso a playa	445	-----	-----	-----	
	V.10 Acceso a playa	2.223	-----	-----	-----	
	V.11 Viario peatonal incluido dentro del sistema general costero		-----	-----	-----	-----
	V.12 Viario peatonal incluido dentro del sistema general costero		-----	-----	-----	-----
	V.13 Acceso instalaciones militares y parcela RE.1		4.963	-----	-----	-----
Aparcamiento 1		3.666	-----	-----	-----	
Aparcamiento 2		2.810	-----	-----	-----	
TOTAL VIARIO		121.342	-----	-----	-----	
SERVICIOS	Depósito de agua	1.000	-----	-----	-----	
	Equipo de bombeo Norte	100	-----	-----	-----	
	Equipo de bombeo Sur	100	-----	-----	-----	
	Centro de Transformación	250	-----	-----	-----	
	TOTAL S.L. INFRAESTRUCT.		1.450	-----	-----	-----
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		1.661.111	0,1949	323.782,60	1.786	

SISTEMA GENERAL COSTERO	70.142
SISTEMA GENERAL DE RIBERA	17.625
TOTAL SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	187.767
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	1.848.878



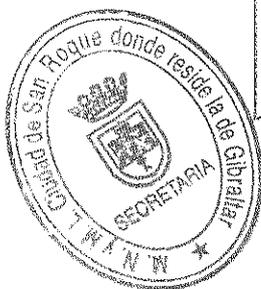
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de mayo de 2007 al Punto 2º
 EL SECRETARIO GENERAL,

6. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

La nueva parcela vendrá regulada por lo establecido en el artículo 19 del capítulo 4 del Plan Parcial de Ordenación aprobado, considerándose como uso residencial turístico extensivo.

San Roque, Abril de 2.006
EL ARQUITECTO

Fdo. Luis Modet Vaughan.



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 3- Abril - 2006 al Punto 2
EL SECRETARIO GENERAL,

**ANEXO 1.
FICHAS DE DETERMINACIONES
URBANISTICAS**

FICHAS QUE SE ANULAN

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 3 de Mayo de 2021 a las 12:00 Puntos

EL SECRETARIO GENERAL



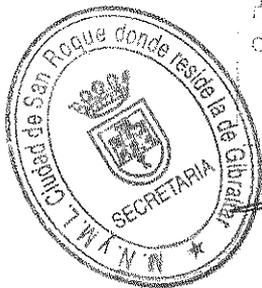
RESIDENCIAL EXTENSIVO RE.1

SUPERFICIE	6.669 m ² s
EDIFICABILIDAD	0,50 m ² t/m ² s
TECHO EDIFICABLE	3.334,50 m ² t
PARCELA MINIMA	
ADOSADAS	100,00 m ²
PAREADAS	200,00 m ²
UNIFAMILIAR EXENTA	1.000,00 m ²
OCUPACIÓN	40%
DENSIDAD	8 Viv.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5 m. de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA (Adosadas)	No hay 3ª planta
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA	50 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	3 m.
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales)	5 m.
LINDEROS DE VIAL	6 m.
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas
DESARROLLO	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 las parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 12.

RESIDENCIAL EXTENSIVO RE.2

SUPERFICIE	27.521 m ² s
EDIFICABILIDAD	0,50 m ² t/m ² s
TECHO EDIFICABLE	13.760,50 m ² t
PARCELA MINIMA	
ADOSADAS	100,00 m ²
PAREADAS	200,00 m ²
UNIFAMILIAR EXENTA	1.000,00 m ²
OCUPACIÓN	40%
DENSIDAD	34 Viv.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5 m. de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA (Adosadas)	En 3ª planta, del 30% de la 2ª
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA	50 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	3 m.
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales)	5 m.
LINDEROS DE VIAL	6 m.
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas
DESARROLLO	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 el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 51.

TERCIARIO H1	HOTEL GOLF
SUPERFICIE	15.819 m ² s
EDIFICABILIDAD	1,00 m ² /m ² s
TECHO EDIFICABLE	15.819,00 m ² t
PARCELA MINIMA	3.000,00 m ²
OCUPACIÓN	100%
DENSIDAD	-----
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5 m. de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA (Adosadas)	No hay 3 ^a planta
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA	60 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5 m.
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales)	5 m.
LINDEROS DE VIAL	5 m.
USOS	Según Artículo 20 de estas Normas Urbanísticas
DESARROLLO	Si se proyectan usos que exigieran la división material de la finca por constituirse unidades de explotación independientes, será precisa la redacción y tramitación de 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.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 FIDUCIARIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 2007 al Punto 3.
 EL SECRETARIO GENERAL

NUEVA FICHA QUE SE INCORPORA



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3-10-2007 al Punto 2)

EL SECRETARIO GENERAL,

RESIDENCIAL EXTENSIVO RE. 1/H. 1	
SUPERFICIE	50.009 m ² s
TECHO EDIFICABLE TOTAL	32.914 m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,34 m ² t/m ² s
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	17.095 m ² t
EDIFICABILIDAD HOTEL	0,316 m ² t/m ² s
TECHO EDIFICABLE HOTEL	15.819 m ² t
PARCELA MINIMA	
ADOSADAS	100,00 m ²
PAREADAS	200,00 m ²
UNIFAMILIAR EXENTA	1.000,00 m ²
PARCELA MINIMA TERCARIO	3.000,00 m ²
OCUPACIÓN	Planta baja 60% s/parcela Planta primera 60% s/parcela Planta segunda 50% de P.B.
ALTURA	Altura media 2 plantas (planta baja y primera) ó 7,5 m. de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA	En 2ª planta, del 50% de la 1ª
TOLERANCIA ALTIMETRICA (Adosadas)	En 2ª planta, del 30% de la 1ª
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA	50 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	3 m.
LINDEROS PUBLICOS (MILITARES)	10 m.
LINDEROS PUBLICOS	5 m.
LINDEROS CAMPO DE GOLF	5 m.
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas Según Artículo 20 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.</p> <p>No será necesario el 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: 63 para la zona residencial.</p> <p>La reserva de aparcamientos en la zona hotelera se efectuará según la legislación sectorial.</p> <p>Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.</p> <p>Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre.</p> <p>El resto de dotación necesaria debe ubicarse en garaje.</p> <p>Si se proyectaran usos que exigieran la división material de la finca por constituirse unidades de explotación independientes, será precisa la redacción y tramitación de 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.</p> <p>Para controlar paisajísticamente desde el punto de vista urbanístico no deben sobrepasar 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 laderas existentes.</p> <p>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>