

**ESTUDIO DE DETALLE DEL POLÍGONO P-3 DEL PLAN ESPECIAL
"LA MARINA DE PUERTO SOTOGRANDE", SAN ROQUE (CÁDIZ).**

INDICE

I. MEMORIA

1. Exposición de motivos.
2. Normativa urbanística.
 - 2.1. Plan Especial "La Marina de Puerto Sotogrande".
3. Ordenación de volúmenes, parcelación y zonificación.
 - 3.1. Parcelación y zonificación.
 - 3.2. Ordenación de volúmenes propuesta.
4. Conclusión.

ANEJO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

II. PLANOS

Información:

- I-1 Situación en Sotogrande T.M. de San Roque (Cádiz).
- I-2 Zonificación en el Plan Especial "La Marina de Puerto Sotogrande".

Proyecto:

- P-2 Ordenación de volúmenes. Alineaciones y rasantes.
- P-1 Parcelación Zonificación.



I. MEMORIA

1. Exposición de motivos.

Es objeto del presente estudio urbanístico la definición de volúmenes, alineaciones y rasantes del Polígono P-3 de la ordenación contemplada en el Plan Especial de la Zona B, "La Marina de Puerto Sotogrande", ajustándose el mismo a lo regulado, para los Estudios de Detalle, en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992, de 26 de junio).

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Ciudad de San Roque donde reside la de Gibraltar
SECRETARIA
3-11-93
DE SAN ROQUE
Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado inicialmente por este
Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
al Punto III-A
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Ciudad de San Roque donde reside la de Gibraltar
SECRETARIA
3-11-93
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Para hacer constar que el presente documento
ha sido aprobado inicialmente por este
Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
al Punto II-F
EL SECRETARIO GENERAL

2. Normativa Urbanística

El Plan Especial de la Zona B, "La Marina de Puerto Sotogrande", realizado en desarrollo de las determinaciones que a tal respecto establece la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (aprobado por acuerdo de la C.P.U. de 2 de Noviembre de 1987 y publicado en el B.O.P. de 19 de Diciembre de 1987) para el área MI-A16, se aprobó definitivamente por la C.P.U. en fecha 26-6-92, habiéndose diligenciado su texto refundido con fecha 30-6-93.

2.1. Plan Especial "La Marina de Puerto Sotogrande".

Dicho Plan define de forma pormenorizada, con una división en 15 polígonos, los usos de los terrenos, sus intensidades y sistema viario, servicios e infraestructuras que faltan por ejecutar en el sector de referencia. En concreto, para el Polígono P-3, objeto del presente Estudio de Detalle, que se extiende sobre una superficie total de 45.020 m² y presenta una superficie emergida aproximada de 25.617 m², fija las siguientes características:

2.1.1. **Uso:** RESIDENCIAL TURÍSTICO con compatibilidad de despacho profesional en plantas altas.

2.1.2. **Edificabilidad:** La superficie edificable total es de 23.360 m², resultando las siguientes intensidades:

- Sobre superficie total de Polígono: 0.519 m²/m².
- Sobre superficie emergida: 0,912 m²/m².

2.1.3. **Ocupación:** La ocupación máxima en planta no podrá exceder del 60% de la superficie total del polígono.



- 2.1.4. **Alturas:** El número de plantas máximo autorizado es de cuatro (4).
- 2.1.5. **Nº Viviendas:** El número máximo de viviendas es de ciento ochenta y tres (183) unidades.
- 2.1.6. **Nº Aparcamientos:** El número de plazas de aparcamiento será de 205 unidades.
- 2.1.7. **Alineaciones:** El Plan Especial fija las superficies de movimiento máximo de la edificación. Dichas áreas de movimiento se podrán reajustar por Estudio de Detalle y, lógicamente, no sobrepasarán los límites determinados por la servidumbre de protección (20 mt. en la zona contigua al Puesto Exterior) y por la servidumbre de tránsito (6 mt. en todo el perímetro emergente) para paso público peatonal.
- 2.1.8. **Ordenanzas:** Según apartados 3.1. y 3.3. de las ordenanzas del Plan Especial que se incluyen como Anejo.
- 2.1.9. **Ejecución:** Mediante sistema de compensación con propietario único (Puerto Sotográn, S.A.).



3. Ordenación de volúmenes, parcelación y zonificación.

3.1. Parcelación y zonificación.

El polígono, objeto de este estudio, tiene una superficie total de cuarenta y cinco mil, veinte metros cuadrados (45.020 m²), que según el plano P-1, se dividen en:

Agua abrigada	19.403 m ²
Superficie emergida	25.617 m ²
Parcelas edificables	9.997
Viales y aparcamientos	1.890
Espacio libre privado	5.895
Espacio libre sujeto a servidumbre de protección y tránsito	7.835
TOTAL	45.020 m ²

Las parcelas edificables definidas son, como prescribe el Plan Especial, áreas de movimiento máximo de la edificación, cumpliendo en todas sus alineaciones las servidumbres de protección y tránsito fijadas en aplicación de la Ley de Costas.

3.2. Ordenación de volúmenes propuesta

De acuerdo con el Plan Especial de "La Marina de Puerto Sotogrande", el volumen de edificación permitido para la totalidad del Polígono P-3 es de 23.360 metros cuadrados.

Se desglosa a continuación la distribución de volúmenes y restantes características de las parcelas edificables determinadas en este Estudio de Detalle.

3.2.1. Parcela 1/P3

Superficie área de
movimiento 1.234 m²

Edificabilidad 2.884 m² edif.

Nº máx. viviendas 22 Uds.

Aparcamientos Subt. 16 Uds.

Altura 4 plantas.

Alineaciones Las señaladas en los
planos dentro del área de
movimiento.

Uso Residencial Turístico con
compatibilidad de
despachos profesionales
en plantas altas.

Ordenanzas Según apartados 3 1. y
3.3. del Plan Especial



3.2.2. Parcela 2/P3

Superficie área de
movimiento 1.616 m²

Edificabilidad 3.776 m² edif.

Nº máx. viviendas 29 Uds.

Aparcamientos Subt. 22 Uds.

Altura 4 plantas.

Alineaciones Las señaladas en los
planos dentro del área de
movimiento.

Uso Residencial Turístico con
compatibilidad de
despachos profesionales
en plantas altas.

Ordenanzas Según apartados 3.1. y
3.3. del Plan Especial.



3.2.3. Parcela 3/P3

Superficie área de
movimiento 1.343 m²

Edificabilidad 3.138 m² edif.

Nº máx. viviendas 25 Uds.

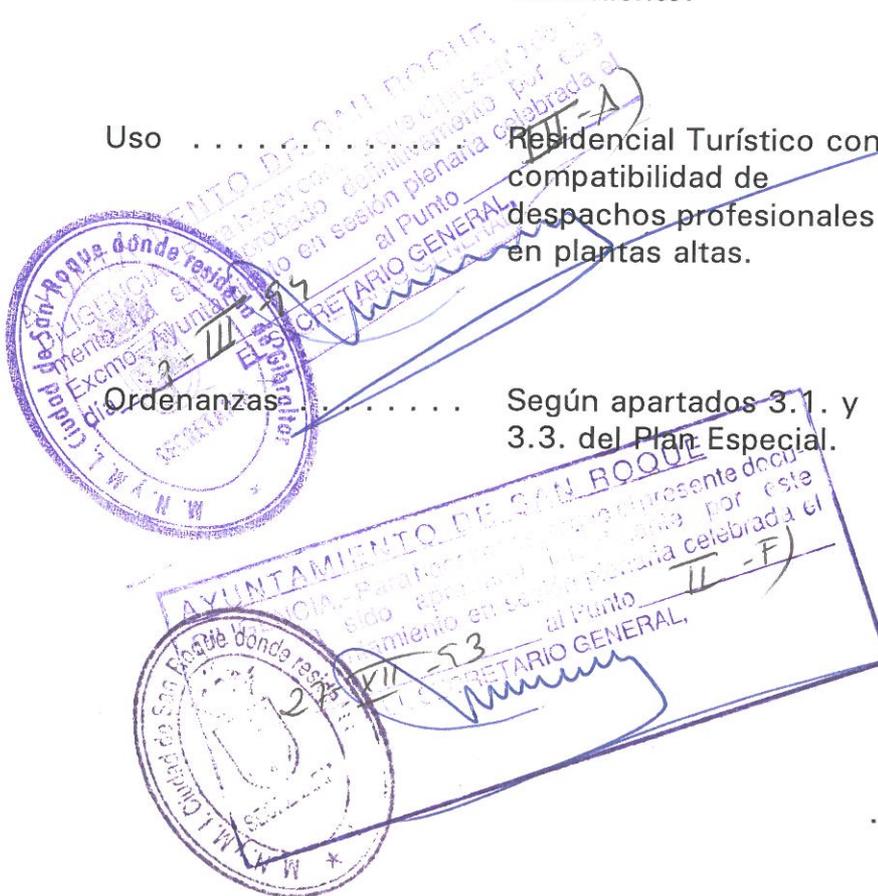
Aparcamientos Subt. 19 Uds.

Altura 4 plantas.

Alineaciones Las señaladas en los
planos dentro del área de
movimiento.

Uso Residencial Turístico con
compatibilidad de
despachos profesionales
en plantas altas.

Ordenanzas Según apartados 3.1. y
3.3. del Plan Especial.



3.2.5. Parcela 5/P3

Superficie área de
movimiento 1.831 m²

Edificabilidad 4.278 m² edif.

Nº máx. viviendas 34 Uds.

Aparcamientos Subt. . . 25 Uds.

Altura 4 plantas.

Alineaciones Las señaladas en los
planos dentro del área de
movimiento.

Uso Residencial Turístico con
compatibilidad de
despachos profesionales
en plantas altas.

Ordenanzas Según apartados 3.1. y
3.3. del Plan Especial



3.2.6. Parcela 6/P3

Superficie área de
movimiento 1.665 m²

Edificabilidad 3.891 m² edif.

Nº máx. viviendas 30 Uds.

Aparcamientos Subt. . . 22 Uds.

Altura 4 plantas.

Alineaciones Las señaladas en los
planos dentro del área de
movimiento.

Uso Residencial Turístico con
compatibilidad de
despachos profesionales
en plantas altas.

Ordenanzas Según apartados 3.1. y
3.3. del Plan Especial.



4. Conclusión.

La anterior propuesta de Ordenación de volúmenes, parcelación, alineación y rasantes, cumple, como se ha puesto de manifiesto, con la Normativa Urbanística vigente, razón por la cual el presente Estudio de Detalle del Polígono P-3 del Plan Especial "La Marina de Puerto Sotogrande", constituido por la presente Memoria y los Planos anejos correspondientes, se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de San Roque para que, previa la tramitación pertinente, le otorgue la aprobación administrativa.

Sotogrande - San Roque, Octubre de 1993.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Pro.: José Cano Infantes
Colegiado Nº 7605



III.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

3.1.- Edificación Residencial Turística.

Se califican como Edificación Residencial Turística aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas o por vivienda plurifamiliares, caracterizado por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas definido por pasajes, "calles" peatonales interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc. Suma de pequeños diferentes detalles que hacen del todo un conjunto armonioso.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que pueden acoger, esta tipología ha tenido y tiene un amplio desarrollo en las zonas turísticas adoptando formas diversas según las características geográficas o topográficas en que se asientan.

Están afectadas a este uso las manzanas B-2, B-3, B-4, B-5, B-6, B-7, B-8, B-9, B-10, y B-11.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Diligencia ha sido practicada en el Ayuntamiento de San Roque el día 3-11-53
Excmo. Ayuntamiento de San Roque
EL SECRETARIO GENERAL
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Diligencia ha sido practicada en el Ayuntamiento de San Roque el día 3-11-53
Excmo. Ayuntamiento de San Roque
EL SECRETARIO GENERAL
SECRETARIA

ANEJO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 3-11-94 al punto III-A)
Excmo. Ayuntamiento de San Roque
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 27-11-93 al punto IV-F)
Excmo. Ayuntamiento de San Roque
EL SECRETARIO GENERAL

3.2.- Edificación terciaria.

Se define como zona de uso terciario, aquella que ha sido zonificada para sustentar edificaciones exentas, alineadas o no, destinadas a albergar edificios de usos terciarios a los siguientes usos:

- Comercial.
- Oficinas.
- Artesanal.
- Asistencial.
- Administrativo.
- Cultural.
- Recreo.
- Ocio.
- Hotelero.
- Espectaculos.
- Sala de Reunión.
- Esparcimiento.
- Deportivo.
- Temático.

Los parámetros urbanísticos serán los establecidos en los cuadros resumen

Están afectas a este uso las manzanas B-2, B-13 y B-14.

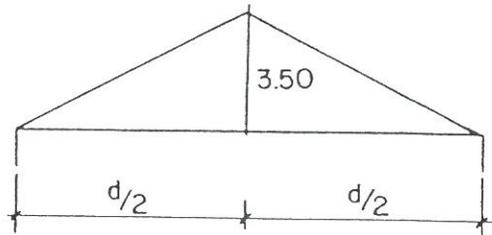
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILECTO ALCALDE
Excmo. Sr. D. [Nombre] [Apellido]
día 3-III-53
EL SECRETARIO GENERAL
III-A

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILECTO ALCALDE
Excmo. Sr. D. [Nombre] [Apellido]
día 3-III-53
EL SECRETARIO GENERAL
II-F

- 1.- Los pretilos o resaltes en general.
- 2.- Los casetones de escaleras, cuartos de maquinarias de ascensores o cualquier otra construcción destinada a instalaciones, con una altura no superior a 3,50 mts., sobre la máxima permitida.
- 3.- Las plantas de ático, siempre que incluyan en su ocupación las instalaciones referidas en el apartado anterior. Su altura no deberá sobrepasar los, 3,50 mts., sobre la máxima permitida.
- 4.- Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.
- 5.- Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 3,50 mts., sobre la máxima permitida.
La cámara existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero o buhardilla, en cualquier caso y en todas las zonas edificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) No se alterará el volumen ni la forma exterior del edificio.

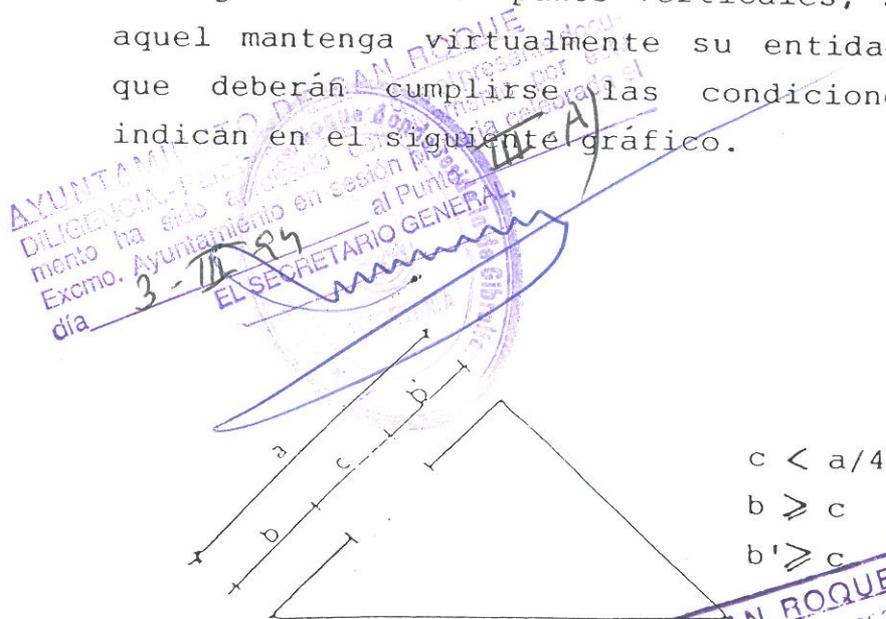


b) La pendiente máxima viene definida por la línea inclinada que una el borde de cornisa (coincidente con el forjado de techo de la planta inferior) y el punto que, situado en el centro de la planta esté a la altura marcada como máxima de 3,50 m; no permitiéndose planos con pendientes mayores de 45° ó 100% de inclinación.



c) Las dimensiones mínimas de los huecos de ventilación e iluminación cumplirán con lo legalmente establecido.

d) El plano de cubierta se podrá interrumpir para conseguir huecos en paños verticales, siempre que aquel mantenga virtualmente su entidad, para lo que deberán cumplirse las condiciones que se indican en el siguiente gráfico.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido expedido en sesión pública por el Excmo. Ayuntamiento en sesión pública al Punto 3-10-84
 EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido expedido en sesión pública por el Excmo. Ayuntamiento en sesión pública celebrada el día 11-11-83 al Punto 11-F
 EL SECRETARIO GENERAL

e) No se permite, sin embargo, la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts u otras instalaciones.

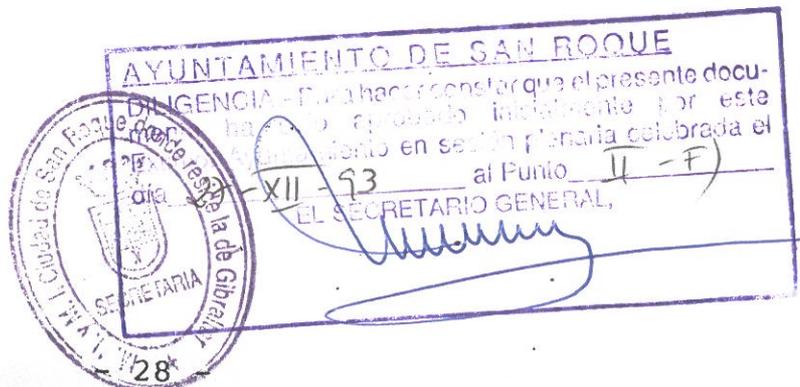
f) La superficie construida del espacio habitable obtenido de este modo, con altura superior a 1,50 mts., computará en el cálculo de la superficie construida.

En edificios de cubierta plana no se permite ninguna planta más sobre la máxima indicada en el cuadro del Plano nº 7 y de las fichas de cada Polígono (coincidentes con los previstos en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.).

Tanto en edificios con cubiertas planas como inclinadas, los depósitos, paneles solares, aparatos de bombas de calor o de aire acondicionado, etc., deberán integrarse en la edificación.

En edificios con cubierta plana, todo volumen no habitable que sobrepase la altura máxima permitida, deberá retranquearse un mínimo de 3 mts. de alineación de fachada.

6.- Los sótanos y/o semisótanos destinados a garages o instalaciones de la edificación.



3.3.2. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos privados no será inferior a 3,00 mts.

La separación mínima entre edificios deberá cumplir lo establecido en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.:

- con huecos de habitaciones
viviendas..... $\frac{H + h}{3}$ con un mínimo de 3,30 m.
 - sin huecos de habitaciones
viviendas..... $\frac{H + h}{4}$ con un mínimo de 3,30 m.
- siendo H y h las alturas en metros de las edificaciones enfrentadas.

3.3.3. Usos.

El uso dominante será el residencial, considerándose la compatibilidad de este uso con el terciario: comercial, de oficina, recreativo, hotelero, cultural, etc., en la manzana B-2.

En las plantas altas de todas las manzanas afectas a esta ordenanza será compatible el uso residencial con el uso despachos profesionales no entendidos éstos como oficinas.



3.4.- Características de los polígonos.

3.4.0. Polígono del Viario General.

- Superficie Total (m2) 29.885
- Plazas de aparcamientos..... 672
- Uso : infraestructura viaria.
- Ejecución : Mediante sistema de compensación
con propietario único (P.S.G. S.A.)

3.4.1. Polígono P-1.

Superficie m²: 17.339,49

Uso : Banda de protección del río. La única construcción posible es el sistema viario, accesos al río (escalerillas, pequeños pantalanés, etc.), y ajardinamiento.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3-IX-93 al Punto III-A)
EL SECRETARIO GENERAL,
[Firma]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27-XI-93 al Punto II-F)
EL SECRETARIO GENERAL,
[Firma]

SECRETARIA
W.M.I. Ciudad de Gibraltar

3.4.2. Polígono P-2.

- Superficie total (m2).....	67.542
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2).....	1,147
- Superficie emergida aproximada (m2).....	47.984
- Edificabilidad sobre superficie emergida. (m2/m2).....	1,615
- Superficie edificable total (m2).	77.497
- Ocupación máxima (%)	60
- Nº máximo de plantas	5
- Nº máximo de viviendas	761
- Plazas de aparcamientos	1.100

- Uso : - Residencial Turístico (*)
- Terciario

(*) Tendrá un máximo de 65.243 m2, aunque en el cuadro del plano nº 7 figuran ambos usos indistintamente.

- Ordenanzas : Según apartados 3.1, 3.2 y 3.3
- Ejecución : Mediante Sistema de compensación con propietario único (P.S.G.)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: ...
 Excmo. Sr. Alcalde
 día 3 de Mayo de 1994
 SECRETARIO GENERAL
 III - A

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: ...
 Excmo. Sr. Alcalde
 día 11 de Mayo de 1994
 SECRETARIO GENERAL
 XII - 53
 II - F

3.4.3. Polígono P-3.

- Superficie total (m2)	45.020
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2).....	0,519
- Superficie emergida aproximada (m2)	25.617
- Edificabilidad sobre superficie emergida . (m2/m2)	0,912
- Superficie edificable total (m2).	23.360
- Ocupación máxima (%)	60
- Nº máximo de plantas	4
- Nº máximo de viviendas	183
- Plazas de aparcamientos	205
- Uso : - Residencial-Turístico. - Compatibilidad despacho profesional en plantas altas.	
- Ordenanzas 3 según apartados 3.1 y 3.3.	
- Ejecución : Mediante sistema de compensación con propietario único (P.S.G.).	

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 de mayo de 2014 al Punto III - A)



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 de mayo de 2014 al Punto II - F)

EL SECRETARIO GENERAL,
[Signature]

3.4.4. Polígono P-4.

- Superficie total (m2)	33.129
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2).....	0,451
- Superficie emergida aproximada (m2)	15.707
- Edificabilidad sobre superficie emergida . (m2/m2)	0,951
- Superficie edificable total (m2).	14.940
- Ocupación máxima (%)	50
- Nº máximo de plantas	4
- Nº máximo de viviendas	114
- Plazas de aparcamientos	131
- Uso : - Residencial-Turístico. - Compatibilidad de despacho profesional en plantas altas.	
- Ordenanzas : Según aprobadas 3.1 y 3.3.	
- Ejecución : Mediante sistema de compensación con propietario único (P.S.G.).	

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Julio de 1973 al Punto III - A)
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Julio de 1973 al Punto II - F)
EL SECRETARIO GENERAL

3.4.5. Polígono P-5.

- Superficie total (m2)	27.104
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2).....	0,491
- Superficie emergida aproximada (m2)	15.800
- Edificabilidad sobre superficie emergida. (m2/m2)	0,843
- Superficie edificable total (m2) .	13.320
- Ocupación máxima (%)	55
- Nº máximo de plantas	4
- Nº máximo de viviendas	103
- Plazas de aparcamientos	169

- Uso: - Residencial Turístico.
 - Compatibilidad: despacho profesional en plantas altas.
 Se podrán dedicar 400 m2 de edificación de uso terciario para necesidades portuarias en el Area de Servicios señalada en el plano Nº 21, sin ocupar la superficie destinada a servidumbre de tránsito.

- Ordenanzas: Según apartados 3.1 y 3.3.

- Ejecución: Mediante sistema de compensación con propietario único.



3.4.6. Polígono P-6.

- Superficie total (m2)	23.316
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2).....	0,775
- Superficie emergida aproximada (m2)	15.433
- Edificabilidad sobre superficie emergida . (m2/m2)	1,170
- Superficie edificable total (m2).	18.060
- Ocupación máxima (%)	60
- Nº máximo de plantas	4
- Nº máximo de viviendas	122
- Plazas de aparcamientos	122
- Uso : - Residencial-Turístico. - Compatibilidad de despacho profesional en plantas altas.	
- Ordenanzas : Según apartados 1 y 3.3.	
- Ejecución : Mediante sistema de compensación con propietario único (P.S.G.).	

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA para constatar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento de San Roque en el día 3 - III - 2014 en el Pleno celebrado el día 3 - III - 2014.
 EL SECRETARIO GENERAL
 (Firma)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA para constatar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento de San Roque en el día 27 - XII - 2013 en el Pleno celebrado el día 27 - XII - 2013.
 EL SECRETARIO GENERAL
 (Firma)

3.4.7. Polígono P-7.

- Superficie total (m2)	25.373
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2).....	0,917
- Superficie emergida aproximada (m2)	17.449
- Edificabilidad sobre superficie emergida . (m2/m2)	1,334
- Superficie edificable total (m2).	23.280
- Ocupación máxima (%)	60
- Nº máximo de plantas	4
- Nº máximo de viviendas	153
- Plazas de aparcamientos	153
- Uso : - Residencial-Turístico - Compatibilidad de despacho profesional en plantas altas.	presente documento por esta ordenanza celebrada el 11-1)
- Ordenanzas :	Según apartados 3.1 y 3.3.
- Ejecución :	Mediante sistema de compensación con propietario único (P.S.G.).

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado oficialmente por esta Excmo. Ayuntamiento de San Roque el día 3-11-57.
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado oficialmente por este Excmo. Ayuntamiento de San Roque el día 27-11-58.
EL SECRETARIO GENERAL

3.4.8. Polígono P-8.

- Superficie total (m2)	30.085
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2).....	0,673
- Superficie emergida aproximada (m2)	16.012
- Edificabilidad sobre superficie emergida . (m2/m2)	1,265
- Superficie edificable total (m2).	20.248
- Ocupación máxima (%)	55
- Nº máximo de plantas	4
- Nº máximo de viviendas	151
- Plazas de aparcamientos	155
- Uso : - Residencial-Turístico	
- Compatibilidad de despacho profesional en plantas altas.	
- Ordenanza : Según apartados 3.1 y 3.3.	
- Ejecución : Mediante sistema de compensación con propietario único (P.S.G.).	

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Para haber comparecido el presente documento. La sesión aprobada por este Excmo. Ayuntamiento en sesión Plena celebrada el día 3 de Diciembre de 1978 al Punto III - A)
 EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Para haber comparecido el presente documento. La sesión aprobada por este Excmo. Ayuntamiento en sesión Plena celebrada el día 27 de Diciembre de 1978 al Punto III - A)
 EL SECRETARIO GENERAL

3.4.9. Polígono P-9.

- Superficie total (m2)	28.251
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2).....	0,641
- Superficie emergida aproximada (m2)	15.277
- Edificabilidad sobre superficie emergida . (m2/m2)	1,186
- Superficie edificable total (m2).	18.120
- Ocupación máxima (%)	55
- Nº máximo de plantas	4
- Nº máximo de viviendas	121
- Plazas de aparcamientos	121
- Uso : - Residencial-Turístico - Compatibilidad despacho profesional en plantas altas.	
- Ordenanzas : Según apartados 3.1 y 3.3.	
- Ejecución : Mediante sistema de compensación con propietario único (P.S.G.)	

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA en el presente documento ha sido expedida por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque el día 3-III-94
 EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA en el presente documento ha sido expedida por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque el día 27-XII-93
 EL SECRETARIO GENERAL

3.4.10. Polígono P-10.

- Superficie total (m2)	24.105
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2).....	0,558
- Superficie emergida aproximada (m2)	17.726
- Edificabilidad sobre superficie emergida . (m2/m2)	0,759
- Superficie edificable total (m2).	13.450
- Ocupación máxima (%)	60
- Nº máximo de plantas	4
- Nº máximo de viviendas	114
- Plazas de aparcamientos	114
- Uso : - Residencial-Turístico - Compatibilidad de despacho profesional en plantas altas.	
- Ordenanzas : Según apartados 3.1 y 3.3.	

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA - Para habilitar el presente documento en el Ayuntamiento de San Roque por esta Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 de Mayo de 2013 al Punto III - A)
 EL SECRETARIO GENERAL,
[Firma]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA - Para habilitar el presente documento en el Ayuntamiento de San Roque por esta Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 de Mayo de 2013 al Punto II - F)
 EL SECRETARIO GENERAL,
[Firma]

- Ejecución : Mediante sistema de compensación, de acuerdo con los artículos 36 y 37 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, para una mejor equidistribución de los beneficios y cargas de la urbanización.

Propietarios :

- 19.707 m2 de forma irregular P.S.G., S.A.
- 4.398 m2 de forma irregular SALVADOR VEGA (*)

(*) Domicilio : Barriada de Torreguardiario s/n
SAN ROQUE (Cádiz)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3-III-93 al Punto III-A)
EL SECRETARIO GENERAL,
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27-XII-93 al Punto II-F)
EL SECRETARIO GENERAL,
SECRETARIA

3.4.11. Polígono P-11.

- Superficie total (m2) 16.749
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2)..... 1,361
- Superficie edificable total (m2). 22.800
- Ocupación máxima (%) 60
- Nº máximo de plantas 4
- Nº máximo de viviendas 163
- Plazas de aparcamientos 163
- Uso : - Residencial-Turístico.
- Compatibilidad despacho profesional en plantas altas.

- Ordenanzas : Según apartados 3.1 y 3.3.
- Ejecución : Mediante sistema de compensación con propietarios

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3-III-99 al punto II-A)
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27-XII-93 al punto II-F)
EL SECRETARIO GENERAL

3.4.12. Polígono P-12.

- Superficie total m2.....

903

- Uso : zona ajardinada contigua
a viario general.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3-III-94 al punto III-A
EL SECRETARIO GENERAL
[Signature]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27-XII-93 al punto II-F
EL SECRETARIO GENERAL
[Signature]

3.4.13. Pólígono P-13.

- Superficie total (m2) 3.071
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2)..... 0,651
- Superficie edificable total (m2). 2.000
- Ocupación máxima (%) 50
- Nº máximo de plantas 2
- Uso : Terciario.
- Ordenanzas : Según apartados 3.2 y 3.3.
- Ejecución : Mediante sistema de compensación con propietario único (P.S.G.).

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3-III-99 al Punto II-A
EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27-XI-98 al Punto II-F
EL SECRETARIO GENERAL



3.4.14. Polígono P-14.

- Superficie total (m2) 5.575
- Edificabilidad sobre superficie total del polígono (m2/m2)..... 0,639
- Superficie edificable total (m2). 3.500
- Ocupación máxima (%) 50
- Nº máximo de plantas 2
- Uso : Terciario.
- Ordenanzas : Según apartados 3.2 y 3.3.
- Ejecución : Mediante sistema de compensación con propietario

único (P.S.G.)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3-11-54 al Punto III - A)
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27-XII-54 al Punto II - F)
EL SECRETARIO GENERAL,