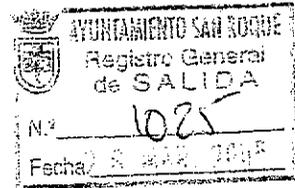




ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
SAN ROQUE



**DON MIGUEL PACHECO OCAÑA, SECRETARIO GENERAL  
DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.**

**CERTIFICA:** Que en la sesión extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el veintiuno de febrero de dos mil cinco, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**3.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela R-I-8 Plan Parcial 001-AL, 002-AL, Alcaidesa.**

Visto el expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela R-I-8 Plan Parcial 001-AL, 002-AL, Alcaidesa, promovido por Ros y Falcón, S.A.

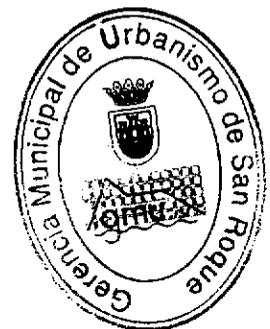
Visto el informe técnico y jurídico favorables, así como el dictamen igualmente favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

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

1º.- La aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela R-I-8 del Plan Parcial de los sectores 001-AL; 002-AL "Alcaidesa" del PGOU de San Roque, promovido por Ros y Falcón, S.A., con arreglo al documento redactado por el Arquitecto, don Carlos Castelli Flores.

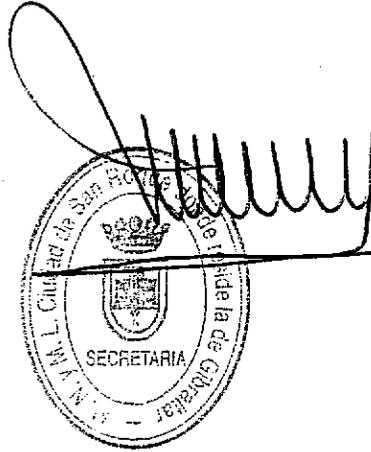
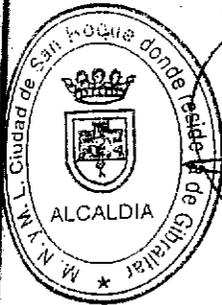
2º.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.P. en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA en relación con el 70.2 de la LRBRL, previo depósito del presente acuerdo en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

3º.- Superficie: 12.751 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 dieciocho de marzo de dos mil cinco.

Vº Bº  
EL ALCALDE



**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 21-2-2005 al Punto 3  
EL SECRETARIO GENERAL



*[Handwritten signature]*

ESTUDIO DE DETALLE DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA R. DE LOS SECTORES  
001-AL Y 002-AL DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE

LA ALCAIDESA

SAN ROQUE



LA PROPIEDAD *[Handwritten signature]*  
ROS Y FALCON S.A.  
P/P. D. Javier Hualde Rodriguez de Guzmán

*[Handwritten signature]*  
EL ARQUITECTO  
D. Carlos Castelli Flores

## MEMORIA

### 1.- MOTIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de "Ros y Falcón S.A.", con C.I.F.: A-28.485.571, representada por D. Javier Hualde Rodríguez de Guzmán y domicilio en c/ Siete Picos nº 19, Las Rozas, Madrid.

El motivo u objeto de este Estudio de Detalle en la manzana RI.8 del Plan Parcial de Ordenación de los Sectores 001-AL y 002-AL del P.G.O.U. de San Roque. La Alcaidesa a solicitud del Ayuntamiento de San Roque, para la implantación de las edificaciones en suelo calificado como parcela RI-8, Residencial Intensivo, así como obtener las oportunas Licencias Municipales de obra del proyecto de edificación correspondiente.

### 2.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

La parcela objeto del proyecto es la totalidad de la parcela del Residencial Intensivo RI-8, designada en el Plan de Ordenación de los sectores 001-Al y 002-AL y tiene una superficie de 12.571 m2.

Las calles que limitan la parcela está perfectamente defina en el proyecto de infraestructura de La Alcaidesa, asimismo están reflejados en el mismo los servicios tales como agua, alcantarillado, alumbrado público, red de distribución de energía eléctrica, red de distribución de telefonía y resuelta la recogida de pluviales.

#### LINDEROS:

Linderos: Norte, Este y Oeste: Parcela G.1.4 del Campo de Golf, en una longitud de 299,30 ml. Sur:: parcela E.L.P.11 de Espacios libres Públicos, en una longitud de 273,70 ml.

#### DATOS REGISTRALES

Finca nº: 26.582.-  
Provincia de Cádiz  
Registro de San Roque  
Libro: 401  
Tomo: 1244  
Inscripción : 1º



## TOPOGRAFIA

El terreno presenta en su topografía una pendiente muy pronunciada en dirección Oeste – Este con un desnivel de aproximadamente 18,00 m. en la zona central que en el desarrollo de 80,00 m. lineales resulta una pendiente de 22,50 % aproximadamente ( 12,68 ° ). En el plano topográfico se describe con detalle su geometría, medidas y niveles.

### 3.- JUSTIFICACIÓN Y MOTIVOS

Este estudio de Detalle dispone unas condiciones de edificabilidad que son el resultado de la aplicación de la Ordenanza RI-8 sectores 001-AL y 002-AL del P.G.O.U. de San Roque, aprobado el 12 de Noviembre de 2002 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.

A pesar de que según la Ordenanza no será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante el proyecto básico a la totalidad de la manzana, se presenta este Estudio que no incrementa la ocupación, ni la edificabilidad, ni el número de plantas, ni la densidad establecida por el P.G.O.U. de San Roque.

Debido a la topografía del terreno se proyecta un edificio de viviendas aterrazado acompañando la misma para no producir grandes alteraciones en la misma. Y en la zona menos desnivelada se implantan los chalets adosados unifamiliares.

La topografía existente no se modificará en los linderos privados para no producir muros.

### 4.- CUADRO COMPARATIVO DE ORDENANZAS



**La superficie total de la parcela es de 12.751 m<sup>2</sup>**

**ORDENANZAS QUE LO SON DE APLICACIÓN A LA PARCELA RI-8 sectores 001-AL y 002-AL DEL P.G.O.U. De San Roque**

Aprobado el 12 de Noviembre de 2002 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz

	EN ORDENANZA DEL SECTOR	EN PROYECTO
USOS PERMITIDOS Y COMPLEMENTARIOS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS  ART. 19,3 NORMAS URBANISTICAS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y UNIFAMILIAR ADOSADA  CUMPLE
PARCELA MINIMA	1000 m2.	12.751 M2 CUMPLE
EDIFICABILIDAD	0,75m2t/m2 s. 9.563,25 ,75m2t/m2s* 12.751= 9.567,25 m2t.	9.563,21 m2.t < 9.563,25 m2t. CUMPLE
OCUPACION	60% 60% SOBRE 12.751 m2 = 7.650,60 m2	5.223,66 < 7.650,60  CUMPLE
ALTURA MAXIMA Nº DE PLANTAS  (*)	Altura media 2 plantas o 7,5m. De altura reguladora En 3º planta el 50% de la 2º	PRIMER NIVEL= 4.442,63 M2 SEGUNDO NIVEL= 4.326,79 TERCER NIVEL= 860,02 860,02m2 < 2.163,39 m2 CUMPLE
DISTANCIA A LINDEROS PUBLICOS O PRIVADOS	PRIVADOS= 5 m. PÚBLICOS ( no viales)= 5 m. VIAL = 6 m.	CUMPLE CUMPLE CUMPLE
LONG. MAX. DE FACHADAS	50 m.	50 m. CUMPLE
Nº VIVIENDAS		CUMPLE



SECRETARIA  
 AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 24-FER-2005 al Punto 77  
 EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*

RESIDENCIAL INTENSIVO RI.8	
SUPERFICIE	12.751 m2s
EDIFICABILIDAD	0.75 m2/m2s
TECHO EDIFICABLE	9.563,25 m2t
PARCELA MÍNIMA	1.000,00 m2
OCUPACIÓN	60%
DENSIDAD	77 Viv.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7.5m de altura reguladora En 3ª planta, del 50% de la 2ª * La altura máxima reguladora de la edificación no podrá sobrepasar la cota 112 m sobre el nivel del mar.
TOLERANCIA ALTIMÉTRICA.	
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: 116</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>



## 5.- DISPOSICIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIÓN DE FACHADAS

Los edificios se implantan en bloques que no sobrepasan las longitudes máximas ( 50 m. ), de esta manera no se interfiere en las visuales a través de la parcela.

Las Fachadas no son equidistantes a la geometría de la parcela y su separación a la línea de retranqueos (5/6 m. )es variable generándose entrantes y salientes que benefician al proyecto al romper la monotonía de las mismas.

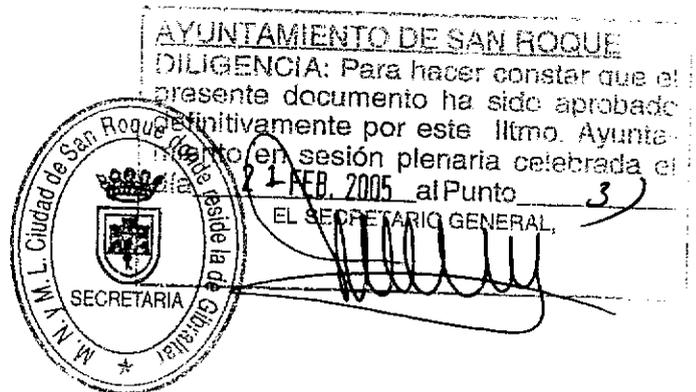
Asimismo debido a la topografía se producen escalonamientos cruzados que nos obligan a hasta 3 niveles de planta baja, obligándonos a escalonar también las plantas sucesivas y de esta forma dar cumplimiento ala altura máxima reguladora según Normativas.

## 6.- JUSTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN NORMATIVA

Se corresponde esta ordenanza a la tipología edificatoria RI ( Residencial )destinada a zonas para albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas, o viviendas plurifamiliares, caracterizándolo por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en la arquitectura mediterránea, definido por el paisaje, calles peatonales interiores , torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas

## 7.- CUADRO DE SUPERFICIES POR PLANTAS

\* VER PÁGINA SIGUIENTE. ( CUADROS PRESENTADOS EN EL PROYECTO BÁSICO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA )



**SUPERFICIES COMPUTABLES POR PLANTAS DEL EDIFICIO**

NIVELES	PLANTA BAJA		PLANTA PRIMERA		PLANTA SEGUNDA	
	VIVIENDAS	Z.COMUN	VIVIENDAS	Z.COMUN	VIVIENDAS	Z.COMUN
N1	662,19	17,32	0	0	0	0
N2	184,32	17,71	662,09	44,55	0	0
N3	1009,66	165,59	188,36	44,34	258,99	0
N4	422,62	82,72	881,22	106,3	97,82	19,41
N5	0	0	424,46	63,84	382,72	52,03
N6	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALES</b>	<b>2278,79</b>	<b>283,34</b>	<b>2156,13</b>	<b>259,03</b>	<b>739,53</b>	<b>71,44</b>

TOTAL PLANTA BAJA COMPUTABLE 2562,13

TOTAL PLANTA PRIMERA COMPUT. 2415,16

TOTAL PLANTA SEGUNDA COMPUT. 810,97

**TOTAL SUP. EDIFICIO S/R COMP. 5788,26**

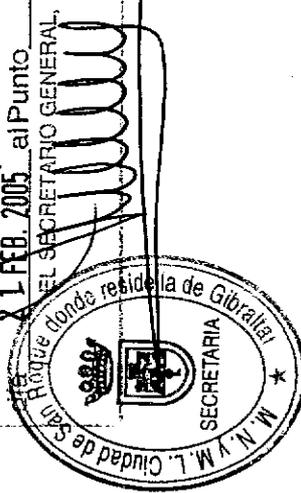
**SUPERFICIES COMPUTABLES POR PLANTAS CHALETS**

PLANTA BAJA 1876,95

PLANTA PRIMERA 1897,49

**TOTAL SUP. CHALETS S/R COMP. 3774,44**

**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 **1 FEB. 2005** al Punto **3**



**CUADRO RESUMEN SUPERFICIE COMPUTABLE TOTAL**

EDIF.	CHALETES	TOTAL
5788,26	3774,44	9562,7

**CUADRO RESUMEN SUPERFICIE BAJO RASANTE**

EDIFICIO	CHALETES	TOTAL
3149,84	1586,19	4736,03

**CUADRO RESUMEN SUPERFICIE NO COMPUTABLE TOTAL**

TERRAZAS EDIFICIO	1885,99
Z.C. SEMIENTERRADA	
NO COMPUTABLE EDIFICIO	565,17

**SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES DEL COMPLEJO**

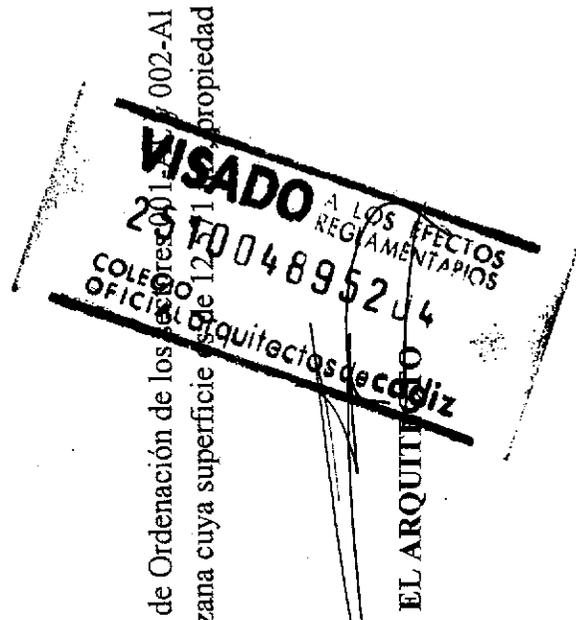
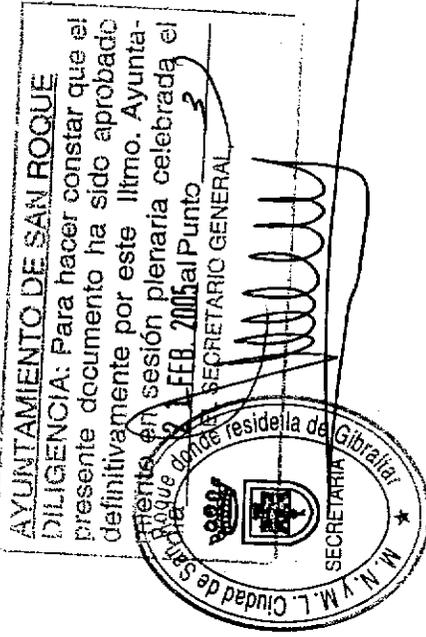
	TOTAL COMPUTABLES EDIFICIO + CHALETS	TOTALES NO COMP EDIFICIO + CHALETS	TOTALES
S/R	9562,70	2451,16	12013,86
B/R	4736,03		4736,03

**6.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS**

Este Estudio de Detalle se realiza sobre la totalidad de la parcela RI-8 del P. Parcial de Ordenación de los P.G.O.U. De san Roque. La Alcaldesa, tiene la totalidad de superficie de la manzana cuya superficie de la Sociedad " Ros y Falcon S.A. "

**LA PROPIEDAD**

ROS Y FALCON  
P/P JAVIER HUALDE RODRIGEZ DE GUZMAN





ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R1-8 DEL P.P.O. SECTORES 001-AL-013 DEL PCOU DE SAN ROQUE

ESCALA 1/35000  
SEPTIEMBRE 2004

**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLAMENTARIOS  
251004895204  
PROFESION 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 11 FEB 2005 al Punto 3  
EL SECRETARIO GENERAL,



*[Handwritten signature]*

LA PROPIEDAD:  
**ROS Y FALCON, S.A.**

**EMPLAZAMIENTO 02**

ARQUITECTO:  
**CASTELL ARQ.**  
CARLOS CASTELLI FLORES

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RI-8 DEL P.P.O SECTORES 001-AL 002-AL DEL PGOU DE SAN ROQUE



ESCALA 1/2500  
SEPTIEMBRE 2004



**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLEMENTARIOS  
254004895204  
COLEGIO  
OFICIAL arquitectos de cádiz

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 21 FEB. 2005 al Punto 3  
El SECRETARIO GENERAL.

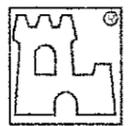


LA PROPIEDAD:

ROS Y FALCON, S.A.

# GESTION 03

ARQUITECTO:



CASTELLI ARQ.  
CARLOS CASTELLI FLORES

# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RI-8 DEL P.P.O SECTORES 001-AL 002-AL DEL PGOU DE SAN ROQUE <sup>N</sup>

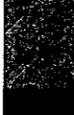
ESCALA 1/4000  
SEPTIEMBRE 2004

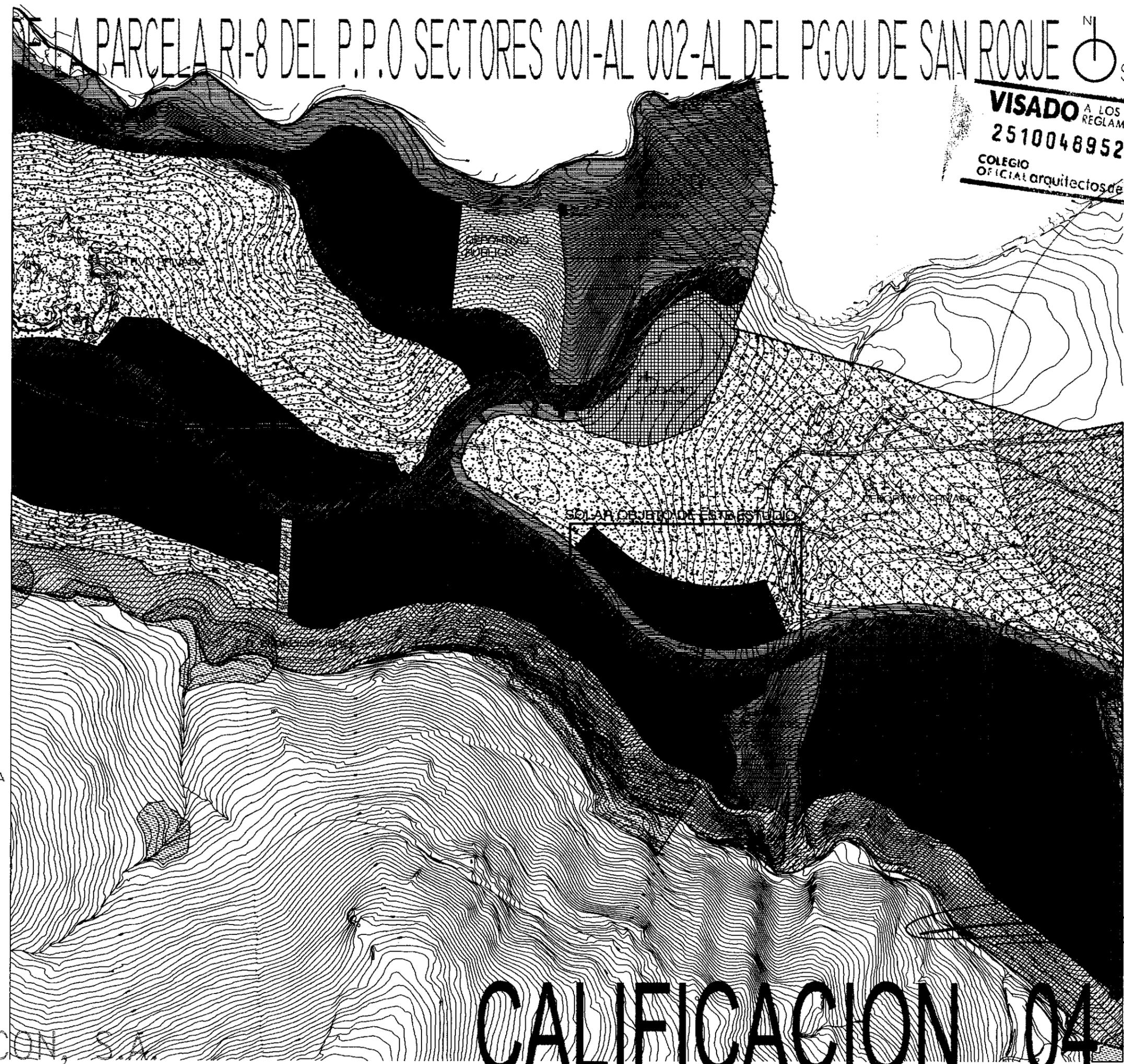
**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLAMENTARIOS  
251004895204  
COLEGIO  
OFICIAL arquitectos de cádiz

SUELOS SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO PRIVADO

	RESIDENCIAL
	TERCIARIO
	DEPORTIVO PRIVADO

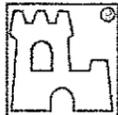
SUELOS PUBLICOS

	EQUIPAMIENTO PUBLICO
	ESPACIOS LIBRES
	VIARIO
	SERVICIOS
	SISTEMA GENERAL COSTERO
	SISTEMA GENERAL DE RIBERA



LA PROPIEDAD:  
**ROS Y FALCON, S.A.**

# CALIFICACION 04

ARQUITECTO:  
  
**CASTELLI ARQ.**  
CARLOS CASTELLI FLORES

