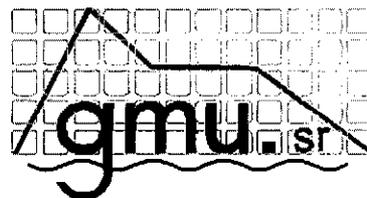




ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

Ref: E. DET. 05/004

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

CERTIFICO:

Que el Estudio de Detalle de las parcelas R-I-6 y R-I-7 del Plan Parcial de los Sectores 001-AL y 002 "Alcaldesa", T.M. de San Roque, promovido por Ros y Falcón, S.A, 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 38**.

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.

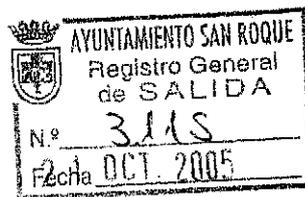
Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el Vº Bº del Sr. Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con la salvedad y reserva a que se refiere el art. 206 del ROF, en San Roque a Siete de Noviembre de dos mil cinco.

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

7.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las Parcelas RI-6 y RI-7 del Plan Parcial de los Sectores 001-AL y 002-AL "Alcaldesa" del P.G.O.U. de San Roque.

Dada cuenta de expediente de Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las Parcelas RI-6 y RI-7 del Plan Parcial de los Sectores 001-AL y 002-AL "Alcaldesa" del P.G.O.U. de San Roque promovido por ROS Y FALCÓN, S.A.

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

Abierto el debate el Sr. Cabrera Mengual dice: Señor Alcalde, hemos estado revisando este expediente y, además de no estar firmado por la Secretaria en su momento, faltaba la firma de la Secretaria de la Comisión, en el dictamen se dice que se aprueba, se informa favorablemente, en el siguiente punto dice, en el siguiente punto del pleno, dice que se aprueba por unanimidad, y se informa favorablemente porque nosotros, concretamente los representantes del Partido Popular, votamos en contra y, votamos en contra porque había unos errores, entendíamos que había unos errores, en cuanto a la ocupación de superficie de ocupación de las diferentes parcelas, dado que la Secretaria no ha traducido al dictamen esta puntualización que hicimos en su momento, pues no podemos aprobarlo, pero, además, queremos reiterar cuáles

entendemos nosotros que son los errores, que son numéricos pero que existen en el expediente, y se lo vamos a corroborar: en primer lugar en la parcela RI-6 de edificios plurifamiliares, todos son edificios de planta baja, de planta primera y de ático, entonces, en las dos plantas primeras, la primera y la baja, pues tienen la misma superficie de ocupación, pero la tercera planta, el ático, debe tener el 50% de la segunda porque así lo dice la norma urbanística. En este caso la parcela RI-6, la superficie que nos dan son: 1.938 para la baja, 1.910 para la primera y 1.145 para el ático, a nuestro entender el 50% de 1.910 son 955 m², con coma 115, no 1.145, por lo que el computo de edificabilidad de superficie construida en vez de ser 4.994,25 como dice el expediente, son 4.803,535 m². En la parcela RI-7 de edificios plurifamiliares ocurre tanto de lo mismo, la baja son 4.911, la primera 4.824 y el ático pues son 2.958, y a nosotros en nuestra regla de tres nos sale 2.412 metros, con una ocupación total de 12.148 metros, frente a los 12.694 que se explicitan en el expediente; en la parcela RI-7 edificio de viviendas unifamiliares adosadas, aquí sale ventajoso la otra parte porque la planta primera es de 1.005 y se da al ático 430 metros frente a 502 que es el 50%. Finalmente entendemos que existe una diferencia importante que se estima para la superficie edificable de 15.276 en el RI-7 frente a 14.802,23 m². bien, estos pueden ser unos errores de calculo numérico en un momento determinado, pero como están en el expediente y, además, están en el dictamen que la Secretaria debería haber emitido y constara en el expediente, se debió decir que el Partido Popular hizo estos comentarios en el Consejo de Gerencia y, no figuran en ningún sitio, pues estamos encantados de colaborar con la Corporación, e indicarles cuáles son las cifras que nosotros entendemos adecuadas para que se revisen en su caso.

El Sr. Ledesma Sánchez dice: Desconocía esos datos últimos que Ud. está dando, efectivamente, me imagino que no tendrán más trascendencia que simplemente un mero error numérico como Ud. bien a indicado, gesto que le agradecemos, pero entendemos que, efectivamente, no tiene más que un error de número que se ha hecho y, nosotros la propuesta que le hacemos por lo tanto es corregir esos números sobre la marcha y, proponer por lo tanto la aprobación del punto con los números correctos, es decir, hombre para no tramitar y dejar un expediente de esta envergadura a lo mejor pues un mes más por recurrir, la propuesta sería aprobarlo pero con los números corregidos, es decir, que se hagan los números bien.

El Sr. Calero Villena dice: Para contestarle al Señor Ledesma le diré, que esos datos, exclusivamente esos datos, en la Gerencia Municipal de Urbanismo los saqué a colación, porque cuando me estudié el expediente, y además lo puse allí, y la respuesta que recibí de parte de los técnicos y de parte del Señor

Presidente, es que esos datos se corregirían en el Estudio de Detalle, mi sorpresa ha sido cuando han venido al expediente de Pleno y esos datos no han sido corregidos, o sea, que tengo que matizar que el Partido Popular votó a favor, no votó en contra, pero voto a favor con la condición de que estos datos que figuran en el expediente se corrigiesen y viniesen al Pleno debidamente corregidos, y Ud. estaba en la Gerencia Municipal de Urbanismo ese día.

El Sr. Alcalde dice: hablando también de lo que era un error de calculo, pero el baremo a aplicar era exactamente el mismo que estamos haciendo, lo que sí es cierto es que nosotros podemos comprometernos a que no salga la documentación hasta que no esté corregida y un informe hacia Uds. sobre que la operación numérica esté hecha con acierto, si es que hay algún error ¿no?, estamos entre lo que Uds. han hecho, que yo confío en que lo han hecho de forma concienzuda, y también lo habrán hecho los técnicos con la de que estuviera averiada, y que donde haya un error que se corrija y que antes de darle curso a la documentación que se entregue una copia de cómo queda ¿de acuerdo?.

El Sr. Calero Villena dice: Los técnicos lo hicieron y, además, cuando le pregunté a los técnicos esta pregunta: ¿es correcto las proporciones de edificabilidad en cada una de las plantas?, me dijeron, no sé si lo recordará Ud. El Sr. Alcalde dice: Sí, lo recuerdo perfectamente. El Sr. Calero Villena dice: Me dijeron, no es correcto, y digo yo, voto a favor siempre que se corrija el Estudio de Detalle y al Pleno vaya corregido, no sé si lo recordará perfectamente.

El Sr. Alcalde dice: Sí, lo recuerdo, pero bueno ha venido y por lo visto no lo han corregido, lo que sí es cierto es que una vez que está aquí lo vamos a aprobar y lo vamos a corregir ¿vale?, so pena de que en la información que tenemos que tener nos digan que está correctamente hecha la operación y que nos lo demuestren también.

El Sr. Cabrera Mengual dice: Bien, si ese es el compromiso del Señor Alcalde no tenemos ningún inconveniente en votar a favor.

El Sr. Alcalde dice: El compromiso está hecho, y si Uds. tienen el compromiso de votar que no por circunstancias tales, pues también lo entenderé.

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

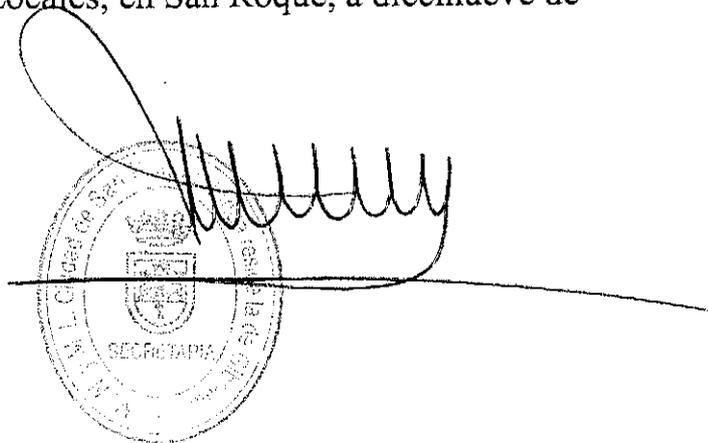
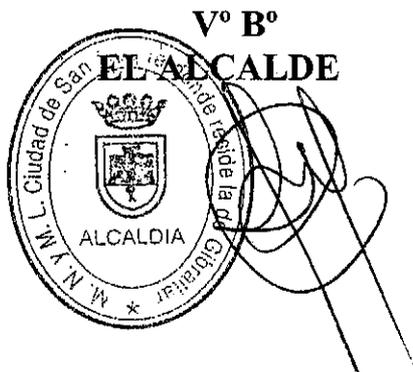
PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por Verdemar-Ecologistas en Acción, por cuanto que dichas alegaciones son de carácter genérico y suponen una crítica al modelo de crecimiento existente en el entorno.

SEGUNDO.- La aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas RI-6 y RI-7 del Plan Parcial de los sectores 001-AL y 002-AL "Alcaidesa" del P.G.O.U. de San Roque, promovido por ROS FALCÓN, S.A., con arreglo al documento redactado por el Arquitecto, D. Luis Alberto Gálvez, debiendo tenerse en cuenta que no se atenderá a los datos numéricos fijados en los puntos 3.3 de la memoria, en relación al cómputo de la edificabilidad de la edificación, ya que estos son propios del Proyecto constructivo de la edificación y no del presente Estudio de Detalle. En este sentido, serán de obligado cumplimiento las fichas urbanísticas de las parcelas RI-6 y RI-7 del Texto Refundido del Plan Parcial y que se incluyen como parte integrante de este Estudio de Detalle.

TERCERO.- 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 Instrumento de Planeamiento.

CUARTO.- RI-6: 6.659 m².
RI-7: 20.368 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 diecinueve de octubre de dos mil cinco.



« MEMORIA »

ESTUDIO DE DETALLE PARA 40 (RI-6) + 122 (RI-7) VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRATEROS Y ZONAS COMUNES

EMPLAZAMIENTO
"ALCAIDESA", SECTORES 001-AL Y 002-AL
PARCELAS RI.6 Y RI.7, T.M. DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

PROMOTOR
" ROS Y FALCON S.A. "
APODERADO D. JAVIER HUALDE RODRIGUEZ DE GUZMAN

VISADO A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS
08.4.5.23005
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **26 Mayo 2005**
El Secretario de la GMU

LUIS ALBERTO GÁLVEZ RODRÍGUEZ SECRETARÍA GENERAL
CONSEJO MUNICIPAL DE SAN ROQUE DE CÁDIZ
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día **6 OCT 2005** al Punto **3)**
EL SECRETARIO GENERAL
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE

INDICE

1.- MEMORIA EXPOSITIVA:

- 1.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.
- 1.4.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 6 OCT 2005 al Punto 7)

El SECRETARIO GENERAL,

2.- MEMORIA INFORMATIVA:

- 2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.
- 2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

3.- JUSTIFICATIVA:

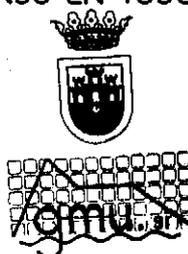
- 3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. (PARCELAS: RI.7 – RI.6)
- 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES Y VIALES NI LA ANCHURA DE ESTOS.
- 3.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTAN VOLUMEN, OCUPACIÓN, ALTURA Y DENSIDAD DE POBLACIÓN, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO.
- 3.4.- ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES .
- 3.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.
- 3.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA SOBRE BARRERAS URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICAS.

ANEXO DE PLANOS:

- ESTUDIO VOLUMÉTRICO DE VISTAS A PETICIÓN DEL ARQUITECTO REVISOR DEL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

NOTA:

" EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. LUIS ALBERTO GALVEZ REBOLLEDO, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO"



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EDEF ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26 Mayo 2005

El Secretario de la GMU



1.- **MEMORIA EXPOSITIVA:**

1.1.- **DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

LA PARCELA RI.6

ESTÁ SITUADA EN ALCAIDESA, SECTORES 001-AL Y 002-AL DEL TM. DE SAN ROQUE (CÁDIZ). SIENDO SUS LINDEROS LOS SIGUIENTES:

AL NORTE	LÍNEA CURVA DE 59,73 ML. CON CALLE DE LA URBANIZACIÓN.
AL SUR	LÍNEA RECTA DE 41,02 ML. CON SERVIDUMBRE DE PASO.
AL ESTE	LÍNEA QUEBRADA DE 155,06 ML. CON CAMPO DE GOLF.
AL OESTE	LÍNEA CURVA DE 126,19 ML. CON CALLE DE LA URBANIZACIÓN.
SUPERFICIE	6.659,00 M ² .

LA PARCELA RI.7

ESTÁ SITUADA EN ALCAIDESA, SECTORES 001-AL Y 002-AL DEL TM. DE SAN ROQUE (CÁDIZ). SIENDO SUS LINDEROS LOS SIGUIENTES:

AL NORTE	LÍNEA CURVA DE 173,29 ML. CON CALLE DE LA URBANIZACIÓN.
AL SUR	LÍNEA QUEBRADA DE 161,78 ML. CON CAMPO DE GOLF.
AL ESTE	LÍNEA RECTA DE 143,27 ML. CON PARCELA H-3 - TERCIARIO.
AL OESTE	LÍNEA CURVA DE 86,36 ML. CON CALLE DE LA URBANIZACIÓN.
SUPERFICIE	20.368,00 M ² .

FORMA: AMBAS PARCELAS PRESENTAN UNA FORMA IRREGULAR.
 TOPOGRAFÍA: AMBAS PARCELAS CON PENDIENTE CONTINUA HACIA EL MAR.
 ENTORNO: AMBAS PARCELAS EN UNA ZONA DE CRECIENTE DESARROLLO URBANÍSTICO, PROXIMAS A LA PLAYA, UBICADAS DENTRO DE LA URBANIZACIÓN "LA ALCAIDESA" T.M. DE SAN ROQUE Y CON ACCESO DESDE LA CTRA. N - 340 (CÁDIZ - MÁLAGA).

1.2.- **OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

EL CONTENIDO DEL ENCARGO ES LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE PARA ORGANIZAR ALINEACIONES, RASANTES Y VOLÚMENES, EN LAS PARCELAS DENOMINADAS RI-6 Y RI-7, SUELO URBANO DEFINIDO EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES 001-AL Y 002-AL DEL P.G.O.U. DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

SE PRESENTA ESTE ESTUDIO DE DETALLE CON OBJETO DE PODER REALIZAR EL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, CON LAS ALINEACIONES, ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y CARACTERÍSTICAS DEL MISMO QUE LE CORRESPONDAN.

1.3.- **PROCEDENCIA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.**

SEGÚN QUEDA PUBLICADO EN EL B.O.E. CON FECHA 21 DE AGOSTO DE 2004, LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 13 DE JULIO DE 2004, ENTRE OTROS, ACUERDA:

PUNTO 16, APDO. PRIMERO: ACEPTAR EL DOCUMENTO CORRESPONDIENTE AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 001-AL Y 002-AL "ALCAIDESA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE, SI BIEN, CON CARÁCTER PREVIO, EL AYTO. DEBERÁ INCORPORAR AL ANEXO 1 "FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS", PARA CONTROLAR PAISAJÍSTICAMENTE DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ENTORNO URBANO, UN ESTUDIO DE VOLÚMENES Y VISTAS INCLUIDO COMO OBLIGATORIO EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **26 / Mayo / 2005**
 El Secretario de la GMU

1.4.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

"ROS Y FALCÓN S.A." CON NIF. A-28.485.571 Y DOMICILIO EN C/ SIETE PICOS, 19, LAS ROZAS, 28230 MADRID Y REPRESENTANDO LA FIRMA COMO APODERADO D. JAVIER HUALDE RODRÍGUEZ DE GUZMÁN CON DNI 25.215.501-D Y DOMICILIO EN C/ SIETE PICOS 19, LAS ROZAS, 28230 MADRID.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 6 OCT. 2005 al Punto... EL SECRETARIO GENERAL,



2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EL TERRENO TIENE CALIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL INTENSIVO; ASÍ COMO LOS USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES CON ÉSTE QUE DEFINA EL CITADO P.G.O.U.

NO EXISTE NINGUNA EDIFICACIÓN ACTUALMENTE EN EL TERRENO.

EN EL TERRENO EXISTE VEGETACIÓN DE TIPO MATORRAL Y AUN NO CUENTA CON LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS: ACERADOS, ALUMBRADO PÚBLICO, CANALIZACIONES DE AGUA Y ELECTRICIDAD, ETC.; YA QUE SE ESTÁ EJECUTANDO UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUALMENTE.

SE PROYECTARÁ UNA VEGETACIÓN TÍPICA MEDITERRÁNEA.

2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

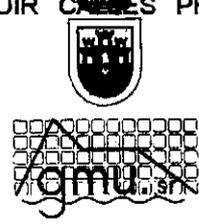
- Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque – 2001
- Plan Parcial del sector 001-AL y 002-AL "Alcaidesa" – 2004
- Ficha de Características correspondiente a la Parcela RI-6 Y RI.7

3.- JUSTIFICATIVA:

3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. (PARCELAS: RI.7 – RI.6)

PARCELA RI.7

EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SE HA TENIDO EN CUENTA FUNDAMENTALMENTE, LA SITUACIÓN DE LA PARCELA EN EL INTERESANTE AMBIENTE DE LA URBANIZACIÓN Y SU UBICACIÓN PREFERENCIAL RESPECTO A LAS VISTAS DEL MAR, EL PEÑÓN DE GIBRALTAR, LA PLAYA Y LA ENVIDIABLE PRESENCIA DEL CAMPO DE GOLF, TODO ELLO EN PRIMERA LÍNEA. ES POR LO TANTO UNA RESPONSABILIDAD, CONSEGUIR UN CONJUNTO QUE DISFRUTE AL MÁXIMO DE TODAS ESTAS CARACTERÍSTICAS Y RESPETE AGRADABLEMENTE EL ENTORNO, CON UNA ARQUITECTURA MUY CARACTERÍSTICA DEL LUGAR, CON ARMONÍA DE LÍNEAS, CON EL MOVIMIENTO DE SUS VOLÚMENES, SUS ZONAS ABIERTAS, AJARDINADAS Y LA TRANQUILIDAD DEL COLOR NATURAL DE SUS MATERIALES. ASÍ COMO TAMBIÉN CONSEGUIR CIERTAS PRIVACIDADES OCULTAS POR LOS



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/Mayo/2005 El Secretario de la QMU

DESNIVELES Y LA JARDINERÍA Y SUS PEQUEÑAS ONDULACIONES QUE SIGNIFIQUEN MAS BIEN UN PASEO QUE UNA CALLE FORMAL Y FRÍA.

TODO LO ANTERIOR, RESPETANDO TODAS LAS ORDENANZAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO, COMO ES EL USO RESIDENCIAL, LA OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, LA DENSIDAD Y LA ORGANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS RESIDUALES, CON VIALES, PENDIENTES Y RASANTES ASÍ COMO TAMBIÉN EL RESPETO POR LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

TENIENDO EN CUENTA LA PENDIENTE EXISTENTE EN LA PARCELA, QUE BAJA SUAVEMENTE HACIA LA PLAYA, SE HAN DISPUESTO CALLES TRANSVERSALES PARA SITUAR EDIFICIOS DE TRES PLANTAS EN CUATRO PLATAFORMAS, EN NIVELES QUE BAJAN DESDE EL MAS ALTO AL MAS BAJO, ASÍ A NIVEL DEL CAMPO DE GOLF Y LA PLAYA, Y QUE PERMITEN DISFRUTAR DE LA VISTAS A CASI TODOS LOS APARTAMENTOS. LOS EDIFICIOS SON PEQUEÑOS GRUPOS DE APARTAMENTOS QUE PERMITEN ABERTURAS ENTRE ELLOS PARA DISFRUTAR CONSTANTEMENTE DE JADINES, PISCINA Y VISTAS. LA ARQUITECTURA TAMBIÉN CONTRIBUIRÁ A LA ARMONÍA DEL PASEANTE, POR QUE SE HAN EVITADO LOS MUROS PLANOS, JUGANDO CON ENTRANTES, SALIENTES, BALCONES, DIFERENTES ALTURAS, TECHOS Y MATERIALES QUE POR SU VARIEDAD SEAN MAS BIEN UNA DISTRACCIÓN.

EN PLANTA SÓTANO DE CADA EDIFICACIÓN (BAJO RASANTE), SE UBICARAN LOS APARCAMIENTOS, TRASTEROS E INSTALACIONES.

PARCELA RI.6

LA PARCELA RI.6, GOZA DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS DE LA RI.7, LA MISMA SITUACIÓN Y VISTAS, ES CASI UNA CONTINUACIÓN DE ELLA, CON LA ÚNICA DIFERENCIA DE QUE ES SOLAMENTE UNA LÍNEA DE EDIFICACIÓN, LO CUAL PERMITE, AL TOTAL DEL CONJUNTO, DISFRUTAR DE TODO EL FRENTE, EL JARDÍN, LAS PISCINAS, EL CAMPO DE GOLF, LA PLAYA Y GIBRALTAR.

SOLAMENTE TENDRÁ UNA CALLE PRIVADA INTERIOR, CON BARRERA DE CONTROL, PARA EL ACCESO A LOS DIFERENTES PORTALES QUE TIENE EL CONJUNTO, TODO ELLO CON LA FINALIDAD DE CONSEGUIR UN CONJUNTO PRIVADO Y DE ALTO NIVEL, JUSTIFICADO AMPLIAMENTE POR SU EMPLAZAMIENTO.

ESPERAMOS CONSEGUIR UN CONJUNTO ATRACTIVO Y EN ARMONÍA CON EL ENTORNO, SIN MASIFICAR LA CONSTRUCCIÓN, SINO MAS BIEN, REPARTIRLA ENTRE JARDINES, GOLF Y PLAYA, QUE HAGAN DE ELLO LO MAS PRIVILEGIADO POSIBLE Y DIGNO DE UNA GEOGRAFÍA TAN AGRADABLE COMO ES TODO EL CONJUNTO DE LA URBANIZACIÓN.

EN PLANTA SÓTANO DE CADA EDIFICACIÓN (BAJO RASANTE), SE UBICARAN LOS APARCAMIENTOS, TRASTEROS E INSTALACIONES.

SE RESPETA UN CONTROL PAISAJÍSTICO Y DE IMPACTO VISUAL DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO BASADO EN UNA SERIE DE PUNTOS QUE NOS INDICA LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO COMO SON:

- NO UTILIZACIÓN DE ELEMENTOS SOBRESALIENTES EN LAS MANZANAS O QUE PRODUZCAN IMPACTO AMBIENTAL.
- VOLÚMENES PEQUEÑOS DE LA EDIFICACIÓN.
- EXISTENCIA DE CLAROS EN LA EDIFICACIÓN PARA QUE EN UNA PERSPECTIVA LEJANA NO SE VEA CUBIERTA LA LADERA.
- AMPLITUD DE VIARIOS.
- EXISTENCIA DE VÍAS DE INTERCONEXIÓN.
- UTILIZAR LOS ESPACIOS Y LAS PENDIENTES PARA NO ENTORPECER VISTAS (AL MAR, A GIBRALTAR, GOLF, ETC...)

DEBIDO A LA PENDIENTE EXISTENTE, TAMPOCO SE ENTORPECEN LAS VISTAS A LAS PARCELAS TRASERAS.

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 OCT 2005 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/Mayo/2005.

El Secretario de la GMU



3.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES Y VIALES NI LA ANCHURA DE ESTOS.

SE RESPETAN LAS SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES QUE SERÁN ACONDICIONADOS PARA JARDINES, PASEOS, PISCINAS Y ELEMENTOS EXTERIORES QUE AUMENTEN LA PROPUESTA Y EL ENTORNO EN EL QUE SE UBICA.

CON ACCESOS DESDE LA CALLE DE LA URBANIZACIÓN, LOS VIALES INTERIORES DE LAS PARCELAS PERMITEN UN RECORRIDO CIRCULAR CONTINUO DE ENTRADA Y SALIDA DE LAS MISMAS, DEJANDO UNAS PLATAFORMAS PARA VEHÍCULOS DE EMERGENCIAS.

LA ANCHURA DE LA CALZADA SERÁ DE 6,00 M. Y ACERADO A AMBOS LADOS DE 1,50 M. ASÍ COMO LAS RAMPAS DE ENTRADAS A LOS SÓTANOS Y UNA CALLE PEATONAL DE 5,00 M. DE ANCHURA. VER PLANO DE EMPLAZAMIENTO.

3.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTAN VOLUMEN, OCUPACIÓN, ALTURA Y DENSIDAD DE POBLACIÓN, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO.

LAS CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS QUE SE HAN SEGUIDO EN LA DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA SON LAS CORRESPONDIENTES AL P.G.O.U. DE SAN ROQUE; A CONTINUACIÓN SE JUSTIFICAN LAS CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS:

SE CUENTA PARA AMBAS PARCELAS CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL 60% Y UNA EDIFICABILIDAD DEL 0.75 m² / m², POR TANTO CON UN MÁXIMO DE:

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
RI-6	6.659,00 M ²	3.995,40 M ²	4.994,25 M ²
RI-7	20.368,00 M ²	12.220,80 M ²	15.276,00 M ²

A) OCUPACIÓN:

CONTAMOS CON UNA OCUPACIÓN DEL 60% MÁXIMA; DEBIENDO CUMPLIR LA PLANTA ÁTICO UNA OCUPACIÓN DEL 50% DE LA SEGUNDA (TOLERANCIA ALTIMÉTRICA).

PARCELA «RI-6»

TENIENDO EN CUENTA QUE DISPONEMOS DE UNA SUPERFICIE DE 6.659,00 M², LA OCUPACIÓN MÁXIMA A LA QUE SE PUEDE LLEGAR ES 3.995,40 M².

PARCELA «RI-7»

TENIENDO EN CUENTA QUE DISPONEMOS DE UNA SUPERFICIE DE 20.368,00 M², LA OCUPACIÓN MÁXIMA A LA QUE SE PUEDE LLEGAR ES 12.220,80 M².

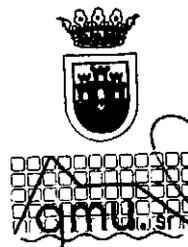
SUPERFICIES OCUPADAS PARA COMPUTO.

PARCELA RI-6	
EDIFICIO PLURIFAMILIAR	OCUPACIÓN M2
TOTAL PLANTA BAJA	3.995,40

PARCELA RI-7	
EDIFICIO PLURIFAMILIAR Y VIVI. UNIF. ADOSADAS	OCUPACIÓN M2
TOTAL PLANTA BAJA	12.220,80



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 OCT 2005 al Punto 7)
 EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 2/Mayo/2005
 El Secretario de la GMU

B) ALTURA:

EL P.G.O.U. DEFINE LA ALTURA DE ESTA TIPOLOGÍA COMO PB+1+ATICO . LA PROPUESTA SE DESARROLLA CON PB+1+ATICO.

C) VOLUMEN:

TENIENDO EN CUENTA LOS PARÁMETROS VISTOS Y LA EDIFICABILIDAD DESCRITA ANTERIORMENTE, EN LA ACTUACIÓN PROPUESTA NO SE HA AUMENTADO EL VOLUMEN DE EDIFICACIÓN.

PARCELA RI-6 (EDIFICIOS PLURIFAMILIARES)

SUPERFICIES CONSTRUIDAS PARA COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

PARCELA RI-6		
EDIFICIO PLURIFAMILIAR 1 AL 3	PLANTA	SUPERFICIE M²
	BAJA	1.938,19
	PRIMERA	1.910,23
	ÁTICO	1.145,83
TOTAL EDIFICABILIDAD		4.994,25

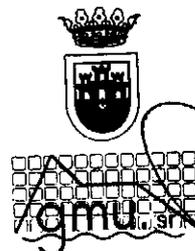
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RI-6 = 4.994,25 M²



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 6 OCT 2005 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26 Mayo 2005

El Secretario de la GMU

PARCELA RI-7 (EDIFICIOS PLURIFAMILIARES)

PARCELA RI-7		
EDIFICIO PLURIFAMILIAR 1 AL 10	PLANTA	SUPERFICIE M ²
	BAJA	4.911,75
	PRIMERA	4.824,24
	ÁTICO	2.958,50
TOTAL EDIFICABILIDAD		12.694,49

PARCELA RI-7 (EDIFICIO DE VIVIENDAS UNIF. ADOSADAS)

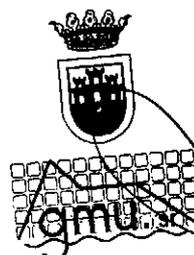
PARCELA RI-7		
EDIF. VIVIENDA UNIF. ADOSADA 11 Y 12	PLANTA	SUPERFICIE M ²
	BAJA	1.146,16
	PRIMERA	1.005,27
	ÁTICO	430,08
TOTAL EDIFICABILIDAD		2.581,51

RESUMEN DE SUPERFICIES PARCELA RI-7	
TIPO DE EDIFICACIÓN	TOTAL (m ²)
EDIFICIOS PLURIFAMILIARES	12.694,49
EDIFICIOS VIVIENDAS UNIFAMILIAR ADOSADA	2.581,51
TOTAL EDIFICABILIDAD	15.276,00

EDIFICABILIDAD MÁXIMA RI-7 = 15.276,00 M²



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 de Mayo 2005 al Punto 7)
 EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento EDU ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26 Mayo 2005.
 El Secretario de la GMU

D) USOS:

EL P.G.O.U. DEFINE COMO USO DOMINANTE EL USO RESIDENCIAL, SIENDO ÉSTE EL ÚNICO QUE SE HA PROYECTADO.

E) DENSIDAD DE POBLACIÓN:

PARCELA	TIPO DE EDIFICACIÓN	VIVIENDAS E. D.	TOTAL PERMITIDO
RI-6	EDIFICIOS PLURIFAMILIARES	40 Viviendas	40 Viviendas
RI-7	EDIFICIOS PLURIFAMILIARES Y EDIFICIOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	122 Viviendas	122 Viviendas

EL ESTUDIO DE DETALLE SE AJUSTA POR TANTO AL MÁXIMO PERMITIDO

3.4.- ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES.

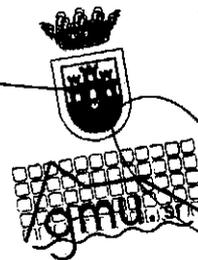
TAL Y COMO PUEDE VERSE EN EL PLANO CORRESPONDIENTE DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE NOS OCUPA, SE DAN LAS ALINEACIONES Y RASANTES DE TODO EL CONJUNTO.

TODAS LAS VIVIENDAS TENDRÁN ACCESO PEATONAL Y/O DE VEHÍCULOS DIRECTO DESDE EL NIVEL DE PLANTA BAJA Y LOS VOLUMENES ESTARÁN ALINEADOS A LOS VIALES INTERIORES FORMANDO PEQUEÑOS EDIFICIOS QUE NO SUPERARÁN LOS 50 ML. DE LONGITUD Y AL MISMO TIEMPO DEJAR ESPACIOS AMPLIOS ENTRE ELLOS, DESTINADOS A JARDINES Y PISCINAS, PARA EVITAR EL IMPACTO AMBIENTAL EN LA MASIFICACIÓN DENTRO DE CADA PARCELA.

- EN LAS SECCIONES QUE FIGURAN EN LOS PLANOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SE APRECIAN LAS RASANTES DE CADA EDIFICIO, VERIFICANDO EN TODO MOMENTO EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.



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 OCT 2005 al Punto 7)
 EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/mayo/2005
 El Secretario de la GMU

3.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

RESIDENCIAL INTENSIVO RI.6	
SUPERFICIE	6.659,00 m ²
EDIFICABILIDAD	0,75 m ² / m ² s
TECHO EDIFICABLE	4.994,25 m ²
PARCELA MINIMA	1.000,00 m ²
OCUPACIÓN	60 %
DENSIDAD	40 V/iv.
ALTURA	2 plantas + Atico
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA 50 m.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5 m.
LINDEROS PÚBLICOS (excepto viales)	5 m.
LINDEROS A VIAL	5 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. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en interior de manzana: 60

RESIDENCIAL INTENSIVO RI.7	
SUPERFICIE	20.368,00 m ²
EDIFICABILIDAD	0,75 m ² / m ² s
TECHO EDIFICABLE	15.276,00 m ²
PARCELA MINIMA	1.000,00 m ²
OCUPACIÓN	60 %
DENSIDAD	122 V/iv.
ALTURA	2 plantas + Atico
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA 50 m.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5 m.
LINDEROS PÚBLICOS (excepto viales)	5 m.
LINDEROS A VIAL	5 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. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en interior de manzana: 183

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 OCT 2005 al Punto 7)
 EL SECRETARIO GENERAL,

COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz
LUIS ALBERTO GALVEZ
 ARQUITECTO
 COLEGIADO 2.097 - N.I.F. 78969465 - T
 Ctra. Cádiz, Km. 175 - Ctra. Cial. Río Verde
 29600 - MARBELLA

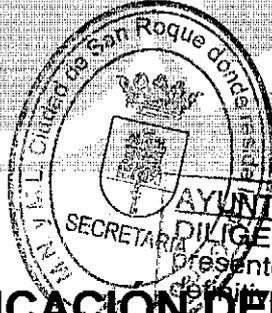
LUIS ALBERTO GALVEZ R.
 ARQUITECTO
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/mayo/2005
 El Secretario de la GMU

3.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA SOBRE BARRERAS URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICAS.

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía. (Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)

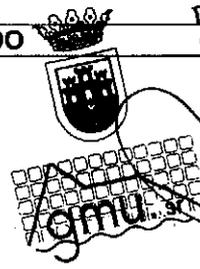


JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en su sesión plenaria celebrada el 26 OCT 2005, al punto 7) EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

TÍTULO	<u>ESTUDIO DE DETALLE</u>
UBICACIÓN	<u>ALCAIDESA , SECTORES 001-AL Y 002-AL, PARCELAS RI-6 Y RI-7 T.M. DE SAN ROQUE (CÁDIZ)</u>
ENCARGANTE	<u>ROS Y FALCON S.A.</u>
TÉCNICO	<u>LUIS ALBERTO GÁLVEZ REBOLLEDO</u>



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **26/mayo/2005**
El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992
VIGENCIA..... 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

AMBITO DE APLICACIÓN:

a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
 Redacción de proyectos de urbanización _____
 (rellenar Anexo I)

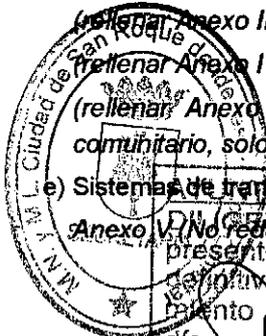
b) Obras de infraestructura y urbanización _____
 Mobiliario urbano _____
 (rellenar Anexo I)

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
 Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
 (Ver lista no exhaustiva en Notas) _____
 Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
 (rellenar Anexo II para interiores)
 (rellenar Anexo I para exteriores)

d) Construcción o reforma de:
 Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____
 Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____
 (rellenar Anexo III para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)
 (rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 OCT 2005 al Punto 7)
 EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/Mayo/2005
 El Secretario de la GMU

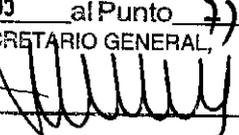
TIPO DE ACTUACIÓN:

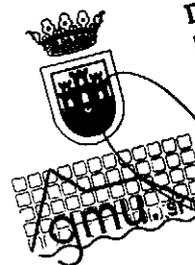
1. Nueva Construcción _____
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____
3. Cambio de uso _____

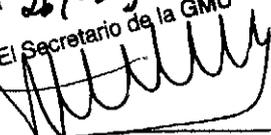
NOTAS:

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados



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 6 OCT 2005 al Punto 7).
 EL SECRETARIO GENERAL,




DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/Mayo/2005
 El Secretario de la GMU


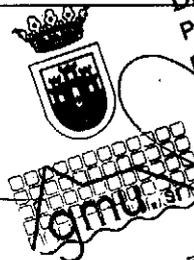
ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$ (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	CUMPLE
— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	CUMPLE	
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$ (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	CUMPLE
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	CUMPLE
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	CUMPLE
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	CUMPLE
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	CUMPLE
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	CUMPLE
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
	— Huellas con material antideslizante..	



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de mayo 2005 al Punto 7)
 EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento **EDU** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26 Mayo 2005
 El Secretario de la GMU

	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	
--	--	--

ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pavimento antideslizante.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12\%$.	CUMPLE
	(recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	CUMPLE
— Barandillas no escalables si existe hueco.		
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	CUMPLE
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	CUMPLE
	— Estarán señalizadas.	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	CUMPLE

2.º Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para poder constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 OCT 2005 al Punto 7)
 EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para poder constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26 Mayo / 2005
 El Secretario de la GMU

ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificios privados y a todas las zonas en edificios públicos)

	NORMA	PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES	— Las zonas y elementos de urbanización de uso público situadas en los espacios exteriores de los edificios, establecimientos e instalaciones, cumplirán lo indicado en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar Impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I).	
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre exterior e interior del edificio, establecimiento o instalación.	
	— En el caso de edificio, establecimiento o instalación de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso y la totalidad de sus áreas o recintos.	
	— En el caso del resto de los edificios, establecimientos o instalaciones (de propiedad privada), la comunicación entre un acceso y las áreas y dependencias de uso público.	
ACCESO DISTINTAS PLANTAS	— El acceso al menos a un aseo adaptado.	
	— Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones y a todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante.	
* ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Desnivel \leq 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente \leq 60 % Ancho \geq 0,80 mts.
	Desnivel $>$ 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	
* VESTÍBULOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— \varnothing 1,50 mts.	CUMPLE
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	CUMPLE
* PASILLOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura libre \geq 1,20 mts.	CUMPLE
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	CUMPLE
* HUECOS DE PASO (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura de puertas de entrada de \geq 0,80 mts.	CUMPLE
	— Anchura de salidas de emergencia \geq 1,00 mts.	CUMPLE
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas \geq 1,20 mts.	CUMPLE
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de \varnothing 1,50 mts.	CUMPLE
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	CUMPLE
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura \geq 0,60 y \leq 1,20 mts.	CUMPLE
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar zócalo protector de 0,40 mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura $>$ 0,60 mts. y \leq 1,20 mts.	CUMPLE
— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	CUMPLE	
MOSTRADORES Y VENTANILLAS	— Los mostradores tendrán un tramo \geq 0,80 mts. con altura \geq 0,70 mts. y \leq 0,80 mts.	
	— Las ventanillas de atención al público tendrán una altura \leq 1,10 mts.	
TELÉFONOS	— Existe al menos uno con altura \geq 0,90 mts. y \leq 1,20 mts.	



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 OCT 2005 al Punto 7)
 EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/May 0/2005
 El Secretario de la GMU

ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

	NORMA	PROYECTO
* ESCALERAS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,20$ mts.	
	— Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 29 cm. (En caso de escalones curvos se medirán a 40 cm. de su borde interior) Contrahuella ≤ 17 cm.
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.	
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,20$ mts. De acceso $\geq 1,20$ mts.
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cms.	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	— Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.	
	— Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.	
	RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.
— Anchura $\geq 1,20$ mts.		
— Pavimento antideslizante.		
— Pendiente longitudinal		Tramos longitud < 3 mts. $\leq 12\%$ Tramos longitud ≥ 3 mts. $\leq 8\%$
— Pendiente transversal $\leq 2\%$.		
— Si hay hueco la barandilla no será escalable.		
ESCALERAS MECÁNICAS	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.	
	— Velocidad $\leq 0,50$ mts./sg.	
	— Número de peldaños enrasados a entrada y salida $\geq 2,5$ peldaños.	
	— Dispondrán de un ralentizador a la entrada y otro a la salida que las detengan suavemente durante 5 segundos, realizándose igual la recuperación.	
TAPICES RODANTES	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.	
	— Acuerdo con la horizontal en la entrada y salida $\geq 1,50$ mts.	
	— Los tapices inclinados cumplirán las condiciones específicas de las rampas, excepto la de la luz libre que podrá ser $\geq 1,00$ mts.	
1 ASCENSOR DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	— Puertas de recinto y cabina automáticas, y con indicador acústico.	
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.	
	— Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.	
	— Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.	
	— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.	
	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.	

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 OCT 2005 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/Mayo/2005
El Secretario de la GMU

ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

	NORMA	PROYECTO
MECANISMOS ELECTRÓNICOS	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Aplicable para inst. y dot. Comunitarias de las viv.)	— Espacio libre \varnothing 1,50 mts.	
	— Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.	
	— No es admisible la grifería de pomo redondo.	
	— Altura de accesorios y mecanismos $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Altura borde inferior del espejo $\leq 0,90$ mts.	
	— Inodoro con espacio lateral libre de anchura $\geq 0,70$ mts. y dos barras abatibles de 0,50 mts. de longitud y 0,75 mts. de altura.	
1 VESTUARIO Y 1 DUCHA DE LOS DE OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	— Espacio libre de 1,50 mts. \varnothing .	
	— Asiento adosado a la pared de: Longitud 0,70 mts. Anchura 0,45 mts. Fondo 0,40 mts.	
	— Altura repisas $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Altura perchas $\geq 1,20$ mts. y $\leq 1,40$ mts.	
	— Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura. (En vestuarios y duchas)	
	— Dimensiones mínimas del recinto destinado a ducha Largo $\geq 1,80$ mts. Ancho $\geq 1,20$ mts.	
	— Las puertas de acceso abrirán hacia afuera o serán de vaivén.	
ESPACIOS RESERVADOS (En Aulas, Salas de Reuniones, Locales de Espectáculos y Análogos)	— Reservas señalizadas obligatorias: Hasta 5.000 personas $\geq 2,00$ % De 5.000 a 20.000 personas $\geq 1,00$ % Más de 20.000 personas $\geq 0,50$ %	
	— Condiciones de los espacios reservados, que estarán señalizados: — Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para usuarios de sillas de ruedas - Se destinarán otras adecuadas a personas con déficit visuales y auditivos ubicadas donde se reduzcan estas dificultades — Con asientos no dispuestos en graderío: - Se dispondrán espacios para los usuarios de sillas de ruedas junto al pasillo, teniendo los pasillos una anchura $\geq 1,20$ mts.	
APARCAMIENTOS	— Se reservará una plaza cada 50 plazas o fracción.	
	— Se ubicarán próximas a los accesos peatonales.	
	— Dimensiones 5,00 x 3,60 mts.	

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 OCT 2005 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL,

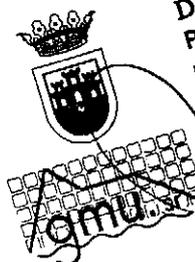
DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento **EDEI** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/11/2005
El Secretario de la GMU

ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS
(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

ESPACIOS EXTERIORES	NORMA		PROYECTO
	— Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario situadas en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas se ajustarán a lo indicado específicamente para este caso en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I, salvo apartados excluidos)		
INSTALACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS COMPLEMENTARIAS	— El acceso desde el exterior e interior, los vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras y mecanismos eléctricos se ajustarán a lo establecido en los correspondientes apartados de la normativa. (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios de uso público en Anexo II)		
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre el exterior y el interior.		CUMPLE
	— Comunicación entre zonas comunes y viviendas.		CUMPLE
	— Si hay ascensor obligatorio, 1 acceso hasta el ascensor.		
ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR	Desnivel \leq 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente \leq 60%	CUMPLE
		Ancho \geq 0,80 mts.	CUMPLE
	Desnivel $>$ 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.		CUMPLE
VESTÍBULOS	— \varnothing 1,50 mts.		CUMPLE
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.		CUMPLE
PASILLOS	— Anchura libre \geq 1,20 mts.		CUMPLE
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.		CUMPLE
HUECOS DE PASO	— Anchura de puertas de entrada de \geq 0,80 mts.		CUMPLE
	— Anchura de salidas de emergencia \geq 1,00 mts.		CUMPLE
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas \geq 1,20 mts.		CUMPLE
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de \varnothing 1,50 mts.		CUMPLE
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.		
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura \geq 0,60 y \leq 1,20 mts.		
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar un mecanismo de minoración de velocidad.		
	— Las puertas de cristal deberán ser de vidrio de seguridad con un zócalo protector de 0,40 mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura \geq 0,60 mts. y \leq 1,20 mts.		
— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.			



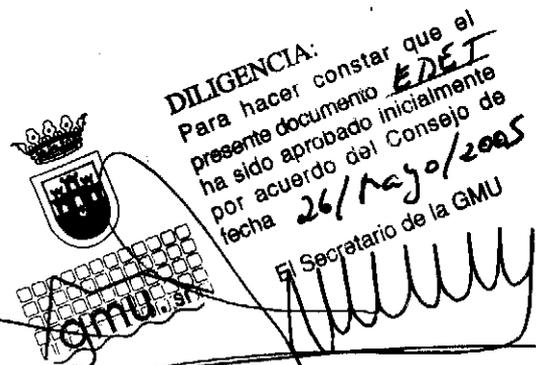
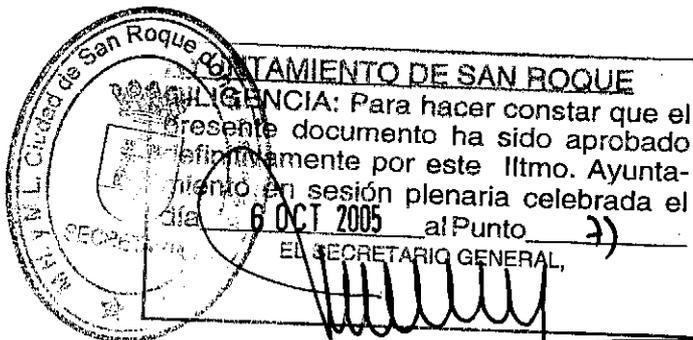
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 OCT 2005 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/10/2005
El Secretario de la GMU

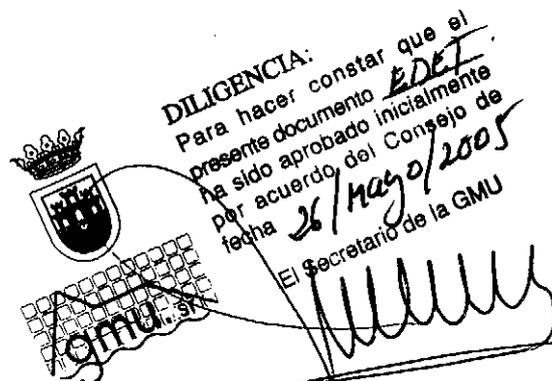
**ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

	NORMA	PROYECTO	
ESCALERAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE	
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ mts.	CUMPLE	
	— Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 27 cms. (En caso de escaleras curvas se medirán a 40 cms. de su borde interior)	CUMPLE
		Contrahuella $\leq 18,5$ cms.	CUMPLE
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.	CUMPLE	
	— Fondo de las mesetas	Intermedia < 3 mts. $\leq 12\%$	CUMPLE
		De acceso a viviendas ≥ 3 mts. $\leq 8\%$	CUMPLE
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cms.	CUMPLE	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	CUMPLE	
	— Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.	CUMPLE	
— Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.			
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE	
	— Anchura $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE	
	— Pavimento antideslizante.	CUMPLE	
	— Pendiente longitudinal	Tramos longitud < 3 mts. $\leq 12\%$	CUMPLE
		Tramos longitud ≥ 3 mts. $\leq 8\%$	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE	
	— Si hay hueco la barandilla no será escalable.		
1 ASCENSOR DE LOS EXIGIDOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Planeamiento Municipal. Normativa V.P.O. en su caso. Normalmente son obligatorios para $>PB+3$)	— Puertas de recinto y cabina automáticas y con indicador acústico.	CUMPLE	
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.	CUMPLE	
	— Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE	
	— Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.	CUMPLE	
	— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.	CUMPLE	
	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.	CUMPLE	
MECANISMOS ELÉCTRICOS	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	CUMPLE	



**ANEXO IV
VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS**

	NORMA	PROYECTO																		
PREVISIÓN	<p>— En los proyectos de V.P.O. y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservará un mínimo del 3 % del total de las viviendas para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas.</p> <table border="0"> <tr> <td>N.º total de viviendas</td> <td></td> <td>Viviendas minusválidos</td> </tr> <tr> <td>De 0 a 33</td> <td>_____</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>De 34 a 66</td> <td>_____</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>De 67 a 99</td> <td>_____</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>De 100 a 133</td> <td>_____</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>(etc).</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	N.º total de viviendas		Viviendas minusválidos	De 0 a 33	_____	0	De 34 a 66	_____	1	De 67 a 99	_____	2	De 100 a 133	_____	3	(etc).			
N.º total de viviendas		Viviendas minusválidos																		
De 0 a 33	_____	0																		
De 34 a 66	_____	1																		
De 67 a 99	_____	2																		
De 100 a 133	_____	3																		
(etc).																				
PUERTAS	<p>— Anchura de puerta de acceso a vivienda $\geq 0,80$ mts. — Anchura de puerta de acceso a estancia principal $\geq 0,80$ mts. — Anchura de resto de puertas $\geq 0,70$ mts.. — Todas las puertas deberán poder abrirse y maniobrarse con una sola mano. — En los cuartos de baño abrirán hacia fuera o serán correderas.</p>																			
PASILLOS	<p>— Anchura: _____ En línea recta _____ $\geq 0,90$ mts. En cambios de dirección _____ $\geq 1,00$ mts. En frente a las puertas que no son perpendiculares al sentido del avance $\geq 1,00$ mts.</p>																			
RECIBIDOR	— Espacio libre $\varnothing 1,20$ mts.																			
COCINA	<p>— Frente a puerta, libre $\varnothing 1,20$ mts. — Frente a fregadero, libre $\varnothing 1,20$ mts. (Se admite considerar hueco el espacio inferior) — Distancia libre de paso entre mobiliario $\geq 0,70$ mts. — Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.</p>																			
1 DORMITORIO Y LA ESTANCIA	<p>— Espacio frente a puerta de acceso y junto a un lado de la cama $\varnothing 1,20$ mts. — Distancia libre entre mobiliario $\geq 0,70$ mts.</p>																			
1 CUARTO DE BAÑO	<p>— Espacio libre $\varnothing 1,20$ mts. — Espacio libre frente al lavabo $\geq 0,70$ mts. — Espacio libre lateralmente a la bañera, ducha e inodoro $\geq 0,70$ mts. (Podrá prescindirse del bidé) — La cisterna debe llevar un sistema de descarga permitiendo el uso por personas con dificultad motora en miembros superiores. — La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo. — Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 mts. y 1,20 mts. — Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.</p>																			



OBSERVACIONES:

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.

- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

**EL TÉCNICO,
fecha y firma**

Marzo de 2005

VISADO A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS

08 4 59230 5

COLEGIO OFICIAL de Arquitectos de Cádiz
LUIS ALBERTO GÁLVEZ
 ARQUITECTO
 COLEGIADO 2.097 - N.I.F. 78969465 - T
 Ctra. Cádiz, Km. 175 - Ctra. Cial. Río Verde
 29600 - MARBELLA



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 OCT 2005 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

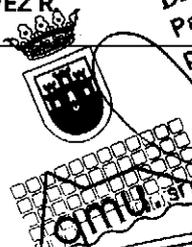
LUIS ALBERTO GÁLVEZ R.

[Large handwritten signature]

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento **EDET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26 Mayo 2005
El secretario de la GMU

[Handwritten signature]



RESIDENCIAL INTENSIVO RI.6	
SUPERFICIE	6.659 m ² s
EDIFICABILIDAD	0.75 m ² t / m ² s
TECHO EDIFICABLE	4.994,25 m ² t
PARCELA MINIMA	1.000,00 m ²
OCUPACION	60 %
DENSIDAD	40 Viv.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA	En 3ª planta, del 50% de la 2ª
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	50 m
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5 m
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales)	5 m
LINDEROS DE VIAL	5 m
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.</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 interior de manzana: 60</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 laderas 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>

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 OCT 2005 al Punto 3)
 EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO DE 14 DE AGOSTO DE 2003
13 JUL 2004
 Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA C. P. O. T. U. DE FECHA:
12 NOV 2003
 JUNTA DE ANDALUCÍA

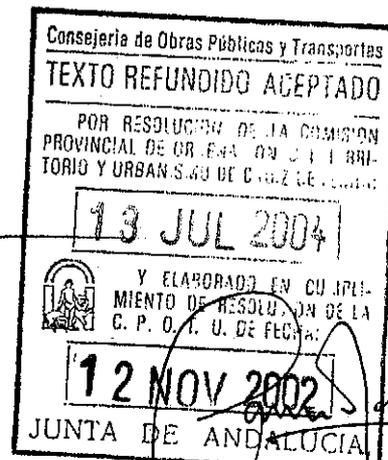
RESIDENCIAL INTENSIVO RI.7

SUPERFICIE	20.368 m ² s
EDIFICABILIDAD	0.75 m ² t / m ² s
TECHO EDIFICABLE	15.276,00 m ² t
PARCELA MINIMA	1.000,00 m ²
OCUPACION	60 %
DENSIDAD	122Viv.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA	En 3ª planta, del 50% de la 2ª
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	50 m
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5 m
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales)	5 m
LINDEROS DE VIAL	5 m
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.</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 interior de manzana: 183</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 laderas 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>

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 de Oct 2003 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,



LISTADO DE PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE

PARA 40 (RI-6) + 122 (RI-7) VIVIENDAS
APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y ZONAS COMUNES

SITUACIÓN	URB. ALCAIDESA, SECTORES 001- AL Y 002-AL PARCELAS RI.6 Y RI7, TM. DE SAN ROQUE (CÁDIZ)
PROMOTOR	"ROS Y FALCON SA."
ARQUITECTO	LUIS ALBERTO GÁLVEZ REBOLLEDO

PLANO	DENOMINACIÓN
1	SITUACIÓN
2	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
3	EDIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RESANTES
4	PERFILES A-A, B-B y F-F
5	PERFILES C-C, D-D y E-E
6	ESTUDIO VOLUMÉTRICO Y VISTAS


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARÍA
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 OCT 2005 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EDOT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 26/Mayo/2005
El Secretario de la GMU