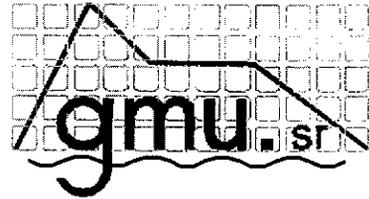




ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

Ref: E. DET. 06/007

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

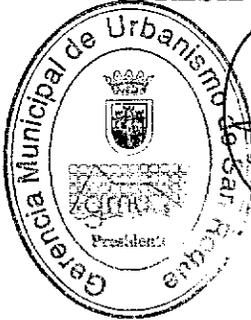
CERTIFICO:

Que el Estudio de Detalle de la parcela H-2 de los Sectores 001-AL y 002 "Alcaidesa", del P.G.O.U., 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 66.

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.

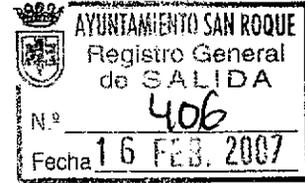
Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el Vº Bº del Sr. Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con la salvedad y reserva a que se refiere el art. 206 del ROF, en San Roque a Veintidós de Febrero de dos mil siete.

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 ocho de febrero de dos mil siete, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

4.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela H-2, Sectores 001-AL y 002-AL.

Dada cuenta de expediente de Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela H-12, Sectores 001-AL y 002-AL, promovido por ROS Y FALCÓN.

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

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

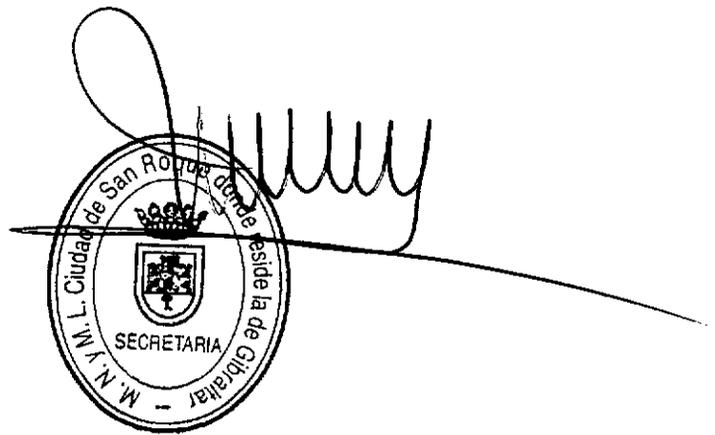
PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela H-2 de los Sectores 001-AL y 002-AL Alcaidesa, T.M. de San Roque, solicitado por ROS Y FALCÓN, S.A. con arreglo al Proyecto redactado por el Arquitecto D. Fernando Gómez Sanabria.

SEGUNDO.- Desestimar las alegaciones hechas por el grupo Verdemar-Ecologistas en Acción en base a lo dispuesto en el Informe del Técnico de Medio Ambiente, si bien antes de la urbanización de la parcela, se deberá realizar un inventario de especies de porte arbustivo y arbóreo existente y compatibilizarla con el desarrollo de la misma, respetando los espacios libres y sistemas generales (S.G.2) y en caso de actuarse sobre ellas solicitar la correspondiente licencia ante el Ayuntamiento de conformidad a lo establecido en las Ordenanzas Municipales.

TERCERO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOP en virtud de lo dispuesto en el art. 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.

CUARTO.- Superficie: 58.842 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 quince de febrero de dos mil siete.



TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

SITUACIÓN: PARCELA H-2, "LA ALCAIDESA". SAN ROQUE. CÁDIZ

PROMOTOR: ROS Y FALCÓN S.A.

EXPEDIENTE: 168-ED AGSW 2006

DICIEMBRE 2006



TEXTO REFUNDIDO

**CUMPLIMENTA TODOS LOS INFORMES
DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrno. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 8 de Enero 2007 al Punto 4

EL SECRETARIO GENERAL,



AGSW Asociados, S.L.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Paseo Marítimo, 44, Edif. B, Local I, 07015 – Palma de Mallorca

Tel. 971 702 962 / 971 702 706 Fax. 971 707 122 agsw@agsw.net

López de Hoyos, 158, 1ªA, 28002 – Madrid

Tel. 915 102 121 Fax. 914 132 401 agswmadrid@agsw.net

CONTENIDO.

1. OBJETO.
2. PROMOTOR.
3. PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.
4. CARACTERÍSTICAS DE EMPLAZAMIENTO.
5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DE LA EDIFICACIÓN.
6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU DE SAN ROQUE PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
7. CONCLUSIÓN.
8. LISTADO DE PLANOS.



1. OBJETO.

La finalidad del presente Estudio de Detalle es establecer la ordenación de volúmenes y la definición de las alineaciones y rasantes de las edificaciones que se emplazarán en la parcela H-2 de la urbanización "La Alcaidesa", término municipal de San Roque, Cádiz. Este Estudio de Detalle constituye el encaje del desarrollo previsto para los terrenos, que de acuerdo a su calificación de uso terciario, consiste en un complejo destinado a Hotel-Apartamentos, igualmente regulado por la Ley 47/2004, de Establecimientos Hoteleros de Andalucía.

Se presenta este documento como **Texto Refundido** del Estudio de Detalle aprobado inicialmente y la documentación complementaria presentada para subsanación de deficiencias (nº registro 2171, fecha 04/08/06).

2. PROMOTOR.

Promueve el Estudio de Detalle la entidad mercantil ROS Y FALCÓN S.A., con domicilio social en Las Rozas, Madrid, C/ Siete Picos 19, C.P.28230, y cuyo CIF es A-28485571. Esta entidad está representada por D. Javier Hualde Rodríguez de Guzmán, con DNI 2.521.501-B. La entidad promotora es titular de la parcela en la que se formula el Estudio de Detalle.

3. PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.

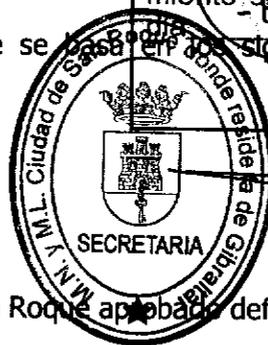
La formulación del Estudio de Detalle se basa en el siguiente planeamiento:

3.1. Planeamiento General:

Es de aplicación el PGOU de San Roque aprobado definitivamente el 25 de julio de 2000, cuyas Normas Urbanísticas establecen en su Capítulo 3, Artículo 8 las condiciones generales que deben cumplir los Estudios de Detalle. Son las siguientes:

- a) Los Estudios de Detalle son figuras complementarias del planeamiento cuya finalidad es establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan General, en los planes Especiales de Reforma Interior, o

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 8 FEB 2007 al Punto 4º del orden del día.
SECRETARÍA GENERAL



Planes Parciales, reordenar los volúmenes determinados en estos y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, o no.

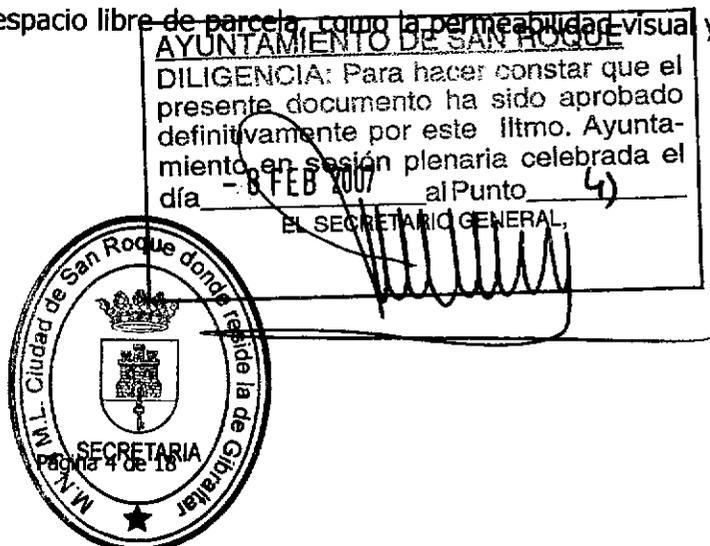
b) El Estudio de Detalle no puede corregir ni modificar las determinaciones principales del planeamiento que complementa, así como tampoco dar lugar a aumento de volúmenes, alturas o índices de ocupación del suelo, ni incrementar densidades o alterar los usos preestablecidos.

En el caso que nos ocupa, la redacción del Estudio de Detalle resulta especialmente conveniente y oportuna a fin de definir adecuadamente la implantación volumétrica de la edificación prevista en la parcela, a la escala arquitectónica requerida, habida cuenta de las características topográficas de la parcela ya la magnitud del proyecto previsto en ella.

A partir de esta premisa inicial, el Estudio de Detalle desarrolla las siguientes determinaciones:

- a) Ordenación de volúmenes.
- b) Señalamiento de alineaciones y rasantes de los edificios
- c) Accesos a la parcela.
- d) Circulaciones peatonales y rodadas.
- e) Espacios libres de parcela.
- f) Separaciones entre edificios.
- g) Permeabilidad visual y justificación de la no obstrucción de vista a las parcelas colindantes.

Se persigue por tanto como objetivo fundamental el ajuste de las determinaciones generales del Plan Parcial para materializar una ordenación de volúmenes lo más eficiente posible en orden a optimizar tanto el espacio libre de parcela, como la permeabilidad visual y peatonal del conjunto previsto.



3.2. Planeamiento Parcial:

Simultáneamente, Estudio de Detalle se redacta dentro del ámbito del Plan Parcial de los Sectores 001-AL y 002-AL, Alcaidesa y de manera específica para la parcela H-2 ordenada en el mismo. Dicha parcela comprende 58.842 m² de superficie de suelo, de acuerdo a los datos del Plan Parcial y Proyecto de Compensación.

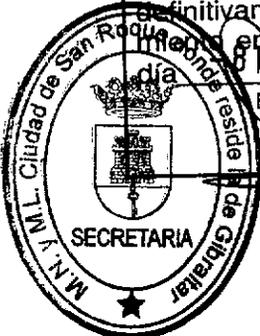
De acuerdo con las determinaciones de dicho Plan Parcial la parcela H-2 tiene asignada la calificación Terciario, Hotel Playa II, siendo sus ordenanzas las siguientes:

- 1.- Parcela mínima 5.000 m²s.
- 2.- Edificabilidad: Se asigna una edificabilidad total de 0,65 m²t/m²s, que equivale a 38.247,30 m²t, dada la superficie de la parcela de 58.842 m²s, antes mencionada.
- 3.- Ocupación 50% de la superficie de parcela, equivalente a 29.421 m²s.
- 4.- Densidad no se fija.
- 5.- Altura Altura media de dos plantas (baja más primera) ó 6,5 m de altura reguladora. En 2ª planta, el 50% de la superficie ocupada por la 1ª.
- 6.- Longitud máxima de fachada recta60 m.l.
- 7.- Separación a linderos5 m a linderos privados
.....6 m a viales.
- 8.- Usos. Son los mencionados en el Art.20 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que establece los siguientes:

1.- Uso dominante:Terciario Hotelero.

Usos complementarios: comercial, oficinas, salas de reunión, salas de espectáculos, ocio recreativo, temático.

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 8 FEB 2007 al Punto 4)
 EL SECRETARIO GENERAL



4. CARACTERÍSTICAS DEL EMPLAZAMIENTO.

4.1. Superficies y linderos.

La parcela H-2 aparece delimitada en el Plan Parcial en la zona Sur del Sector. Comprende una superficie de 58.842 m²s, según la medición asignada en el Plan y limita:

- Al Norte: con vial V2.
- Al Sur: con espacio libre ELP7 y zona destinada a aparcamiento.
- Al Este: con espacio libre ELP8 y con la parcela RI-4.
- Al Oeste: con espacio libre ELP6 y con la parcela RI-3.

Se detalla esta delimitación en el plano ED-2.

4.2. Topografía.

Su forma es muy irregular y su topografía muy accidentada, con una diferencia de nivel de unos 40 m en la dirección Norte-Sur, que da lugar a una pendiente media del terreno del 16%. Este desnivel, descendente desde el vial V-2 hasta el vial V-4 ha determinado el planteamiento y desarrollo del proyecto, buscándose siempre la adaptación de los edificios y de las zonas comunes a la orografía natural definida por el plano topográfico del plan parcial del municipio.

De acuerdo a la normativa del PGOU, el presente Estudio de Detalle adopta la topografía modificada (margen de +/- 1,50 m sobre o bajo el terreno natural) como base para establecer las rasantes de los distintos edificios y consecuentemente fijar su altura y las áreas de movimiento correspondientes.

4.3. Accesos.

La parcela H-2 dispone de un acceso rodado y peatonal a lo largo del vial V-2 situado al norte de la misma. Se plantea un acceso a todo el complejo aproximadamente en el punto medio de la fachada a dicho vial del que arranca todo el viario interior privado de la parcela. Su concreción, así como la de un acceso de servicio si fuera necesario, se hará en el Proyecto Básico.

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 - 06 FEB 2007 - al Punto 4)
 EL SECRETARIO GENERAL,



4.4. Servicios.

La parcela H-2 dispone de todos los servicios de infraestructura necesarios de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. Las obras de urbanización están completamente ejecutadas, por lo que la parcela está dotada efectivamente de los servicios necesarios para el fin a que se destina, tales como saneamiento, agua, electricidad y telecomunicaciones. Por ello la parcela cuenta con la condición de suelo urbano consolidado, de acuerdo a lo establecido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 46.2.A).

5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DE LA EDIFICACIÓN.

5.1. Propuesta de ordenación.

5.1.1 Generalidades.

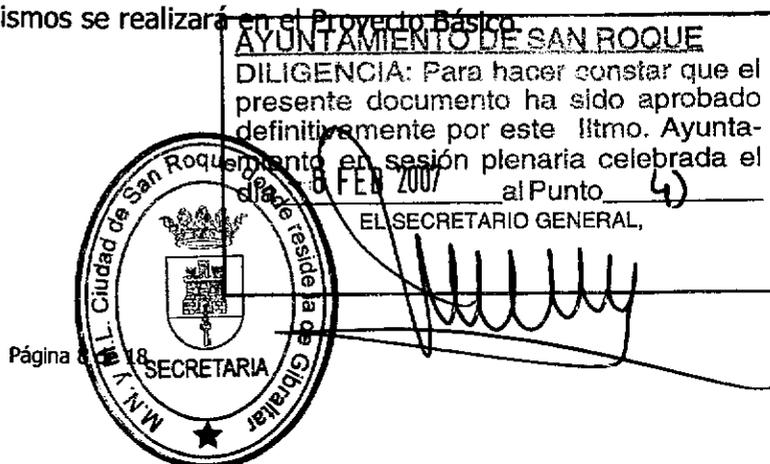
- Dada la importancia de la escala de actuación prevista, que comprende 38.247 m² edificables sobre rasante, las características topográficas y visuales, y también la complejidad del uso hotelero, que conlleva unas condiciones de funcionamiento y operación rigurosas, se organiza el Estudio de Detalle considerando tres áreas de actuación en el ámbito total de la parcela, denominadas Unidades de Proyecto A, B y C. Esto no implica la división de la finca, ni el establecimiento de parcelación de ninguna clase, sino un enfoque de la ordenación de volúmenes que atienda a los criterios y condicionantes expuestos.
- Las Unidades de Proyecto se han definido estableciendo tres zonas de la parcela congruentes por funcionalidad y topografía: Así, la Unidad A organiza toda la edificación que discurre paralelamente al Vial V-2 de acceso y sitúa los volúmenes de los edificios destinados a hotel. La Unidad B, ordena los volúmenes de la zona oeste de la parcela, en la que la topografía es más irregular y las pendientes más variables, al tiempo que la longitud disponible

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 07 FEB 2007 al Punto 4)
 EL SECRETARIO GENERAL,



aconseja el desarrollo de cinco escalones de edificios de apartamentos. Por último, la Unidad C ordena los volúmenes de la zona este, que por ser la topografía algo más suave da lugar a cuatro escalones.

- En dichas Unidades de Proyecto se establece una ordenación de volúmenes consistente en la implantación de 24 edificios en el conjunto de la parcela. La topografía, orientación y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la propuesta planteada en el presente Estudio de Detalle. En esencia, y tal como se ha mencionado, se plantea la ordenación de una serie de volúmenes de uso hotelero y de apartamentos, desarrollados en lo posible paralelamente a las curvas de nivel y cuya fragmentación actúe como un factor de enriquecimiento formal y de interés visual de la arquitectura que el Proyecto Básico formule en el paso posterior.
- Los edificios 1,2,3 y 6 se destinarán a uso hotelero. El edificio 1 se destina a zonas comunes y servicios de clientes y usuarios y los 2 y 3 a habitaciones. El edificio que se destina a instalaciones generales del todo el complejo es el designado como 6, situado en el extremo oeste de la parcela a la mayor cota (+74) y que por estar completamente bajo rasante no computa como edificabilidad. Sobre su cubierta se dispondrán pistas deportivas.
- Los 20 edificios restantes tendrán un uso netamente de apartamentos y son los denominados edificios 4 a 24. Su volumetría se establece configurando edificios de tres plantas (baja más dos), en los que, de acuerdo a la normativa urbanística, la tercera planta siempre comprenderá una ocupación máxima del 50% de la superficie ocupada en planta segunda.
- Se proyecta la construcción de sótanos en todos los bloques que se destinarán a uso de aparcamiento e instalaciones y servicios del Complejo. La definición pormenorizada de los mismos se realizará en el Proyecto Básico.



5.1.2. Objetivos de la ordenación de volúmenes.

A la vista de las consideraciones anteriores se formula la propuesta de implantación relegada en los planos y que persigue los objetivos siguientes:

a) Fragmentar el volumen edificable total, de forma que la relación visual de todos los edificios con el mar sea la óptima. En ningún caso se supera la longitud máxima de fachada de 60 m establecida tanto en el PGOU para la tipología de edificación de uso Terciario (Tipo T3, edificación aislada), como en la ficha de la parcela H-2 en el Plan Parcial. En todo caso se aseguran tanto la permeabilidad visual como la peatonal, atendiendo a las separaciones entre edificios, que cumplen con lo establecido en la normativa: separación mínima entre fachadas que tengan huecos de habitaciones vivideras : $(H1+H2) / 3$, siendo H1 la altura del edificio más alto (3 plantas, 9m) y H2 la del más bajo (2 plantas, 6m) . Se ha adoptado una separación constante para toda la ordenación de 6m, que es la correspondiente al caso más desfavorable, esto es, en el que se enfrentan edificios de tres plantas.

b) Ordenar los volúmenes atendiendo a criterios de funcionalidad del uso turístico a que se destina el complejo, que tal y como se ha mencionado en el punto anterior, sitúa el hotel y los espacios comunes en la mejor zona en cuanto a visuales y acceso; esto es, en la cota 70 y aproximadamente en el punto medio del vial de acceso V-2. Se potencia así el valor de la entrada como un factor emblemático del Complejo, que actúa estableciendo la jerarquía de circulaciones y el escalonamiento de los edificios a lo largo de la ladera.

c) Permitir la mayor permeabilidad visual posible . El escalonamiento de los edificios se ha realizado de acuerdo a la definición de planta sótano y planta baja establecidos en el PGOU. De este modo se ha realizado la ordenación de forma que desde la planta baja de cualquier edificio pueda verse la línea del horizonte pasando por encima de la cubierta del edificio situado en el escalón inmediato inferior. Se proyecta la situación de la tercera planta de cada edificio, que queda limitada al 50% de la planta segunda, posibilitando la visión de todas las unidades al mar, ya sea mediante una visión frontal o lateral.



d) Liberar en lo posible la parcela de tráfico rodado en su interior, mediante la concentración de los aparcamientos, instalaciones y zonas de servicio en los sótanos de los edificios. Se proyectan los viales destinados a tráfico rodado en dos ámbitos: a) en los espacios de retranqueo de la parcela a los linderos y b) en rampas adyacentes a los sótanos que van interconectando los mismos mediante pendientes adecuadas a la circulación de vehículos, que oscilan entre el 12 y el 14 %. La anchura de los viales exteriores será de 6m. En cumplimiento de la Norma CPI -96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios , se proyectan los viales interiores como los gálibos de los sótanos (3m), de forma que sea posible la circulación de los vehículos de bomberos de pequeño tamaño a lo largo de todo el viario interior del Complejo. El Proyecto Básico y de Ejecución justificará en su momento el cumplimiento exhaustivo de la mencionada normativa.

Es importante destacar también que las pendientes de los viales (bandas de rodaduras y aceras), cumplen estrictamente con la normativa vigente en materia de accesibilidad. Se ha buscado suavizarlas lo máximo posible, dentro de las posibilidades de la fuerte topografía existente. Todo esto da como consecuencia que en algún punto específico de la parcela, y de manera excepcional, los pendientes de tierra puedan ser algo superiores a los fijados en las ordenanzas vigentes.

Los accesos peatonales a los edificios se producen por planta baja como se indica en las secciones, por la fachada posterior de los bloques.

La implantación y cotas de referencia de edificios se han hecho para dar cumplimiento en todos los puntos de la parcela al DECRETO 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, que en su artículo 5. prevé que, el planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización que se redacten prevean que los elementos de urbanización, infraestructura y del mobiliario urbano sean accesibles a las personas con movilidad reducida y dificultades sensoriales.

e) Garantizar que los niveles de sótano queden siempre bajo rasante, de forma que la cara inferior de los mismos no se sitúe en ningún caso a más de 1,40 m sobre el terreno .Se adopta una alteración del terreno natural de +1,20m , valor inferior al máximo permitido de +/- 1,50m. De este modo se nivelan las plantas bajas

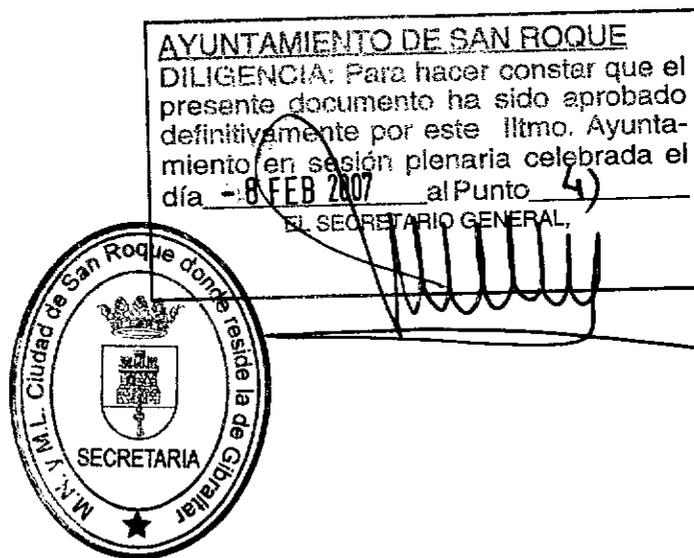
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para haber constatado que el planeamiento de tierra puede ser aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 8 FEB 2007 al Punto 4)

EL SECRETARIO GENERAL,



de los edificios atendiendo a la resultante de estos datos, tal como se refleja en los planos de la secciones de conjunto. Es importante señalar que el criterio de adoptar un terreno modificado incrementando el natural en +1,20m responde a la necesidad de acceder a los sótanos minimizando los desmontes. Al mismo tiempo, el terreno modificado se dispondrá para que los semisótanos cumplan la condición mencionada.

f) Asegurar la no obstrucción de vistas hacia el mar de las parcelas colindantes, lo cual en el caso que nos ocupa es manifiestamente claro a la vista de que las parcelas colindantes son: 1) Por el norte el golf Alcadesa, cuya cota desde el green situado frente a la zona de acceso es la 80, muy por encima de la 70 prevista para esta zona del proyecto, 2) Por el este la parcela RI 4, cuya topografía es prácticamente coincidente con la ladera de la H 2, y que al situarse paralelamente no produce ninguna interferencia de las vistas, quedando esto último si cabe más asegurado por la separación efectiva entre las dos parcelas, que al contar con el espacio libre público situado entre ambas, separa los edificios transversalmente 22m (casi 2,5 veces la mayor altura edificable de 9m) y 3) Por el oeste la parcela RI 3 , a la que son extensivos los razonamientos anteriores, con la particularidad de que la mayor parte de la misma se sitúa a mayor cota, y que la separación efectiva entre edificios es notablemente mayor, entre 30 y 40 m (más de 3 y 4 veces la correspondiente a la mayor altura). Todo ello se refleja convenientemente en el plano ED14.



5.2. Descripción de los volúmenes edificables.

Se establecen las tres Unidades de Proyecto que se han descrito, para cada una de las piezas que articulan el conjunto, y para las mismas se definen los parámetros de ordenación volumétrica que a continuación se describen. El Proyecto Básico podrá reajustar las superficies edificables asignadas a los edificios, dentro de una misma Unidad de Proyecto, redistribuyéndolas internamente dentro de la Unidad y siempre respetando la edificabilidad total asignada a la misma.

UNIDAD DE PROYECTO A:

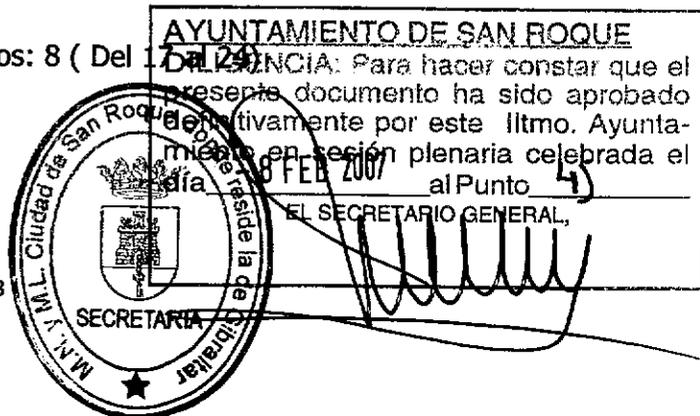
- Superficie de suelo: 21.786,32m²
- Superficie edificable sobre rasante: 12.653 m²
- Superficie ocupación 7.085,32 m²
- Altura : PB + 2PP
- Nº edificios proyectados: 8 (Del 1 al 8)

UNIDAD DE PROYECTO B:

- Superficie de parcela: 19.259,51m²
- Superficie edificable sobre rasante: 13.448,02m²
- Superficie ocupación 7.345,28m²
- Altura : PB + 2PP
- Nº edificios proyectados: 8 (Del 9 al 16)

UNIDAD DE PROYECTO C:

- Superficie de parcela: 17.796,17m²
- Superficie edificable sobre rasante: 12.145,99m²
- Superficie ocupación 6.647,40 m²
- Altura: PB + 2PP
- Nº edificios proyectados: 8 (Del 17 al 24)



En el siguiente cuadro se determina la edificabilidad asignada para cada edificio:

UNIDAD DE PROYECTO	SUPERFICIE SUELO m ² s	Nº EDIFICIO	EDIFICABILIDAD ASIGNADA m ² t	OCUPACIÓN ASIGNADA m ² s
A	21.786,32	1	1.400,00	894,03
		2	2.496,87	1.187,45
		3	2.669,50	1.176,14
		4	1.312,81	733,74
		5	1.730,50	932,01
		6	-	493,93
		7	1.308,48	719,34
		8	1.734,84	948,68
SUBTOTAL A			12.653,00	7.085,32
B	19.259,51	9	1.734,84	948,83
		10	1.308,48	719,36
		11	1.734,84	948,77
		12	1.734,84	948,77
		13	1.734,84	948,77
		14	1.734,84	948,77
		15	1.730,50	934,43
		16	1.734,84	947,58
SUBTOTAL B			13.448,02	7.345,28
C	17.796,17	17	1.312,81	733,74
		18	1.730,50	935,07
		19	1.734,84	938,83
		20	1.730,50	934,40
		21	1.734,84	949,50
		22	859,18	488,09
		23	1.308,48	719,55
		24	1.734,84	948,22
SUBTOTAL C			12.145,99	6.647,40
TOTAL	58.842		38.247	21.078,00



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 18 FEB 2007 al Punto 4)
 EL SECRETARIO GENERAL

Estas determinaciones se grafían convenientemente en los planos adjuntos , se reflejan además las siguientes variables de posición de los edificios:

- a) Plano de referencia: plano que define la cota de la planta baja para todas las áreas de movimiento asignadas, se refleja en el plano ED-6.
- b) Secciones reguladoras: secciones ortogonales que definen la configuración del techo edificable sobre el plano de referencia. Se definen los cortes en el plano ED-7 y las secciones en los planos ED-8 a ED-12. La disposición de la planta segunda en todas las secciones es estimativa y podrá reajustarse en el proyecto básico siempre cumpliendo las condiciones de la ordenanza en cuanto a que no supere el 50% de la planta inferior.
- c) Area de movimiento: es el polígono dentro del cual puede situarse la edificabilidad asignada, cumplimentando en cualquier caso el coeficiente de ocupación. Se define en el plano ED-5.
- d) Ocupación en planta: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano de referencia. La superficie será en cualquier caso igual o inferior a la superficie definida como área de movimiento. Se define en el plano ED-5.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día - 8 FEB 2007 - al Punto 4)
 EL SECRETARIO GENERAL,



6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU DE SAN ROQUE PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

La ordenación de volúmenes y de rasantes de la edificación prevista para la parcela H-2 se ajusta a las determinaciones generales y específicas tanto de la Ley del Suelo como del PGOU de San Roque y del Plan Parcial de Alcaidesa a la vista de las consideraciones siguientes:

- a) No se genera más edificabilidad de la asignada a la parcela, que son 38.247,30 m² sobre rasante.
- b) No se supera la máxima ocupación de suelo que son 29.421 m² (50% de la superficie del solar), dado que la ocupación resultante estimativa es de 21.078 m² .

- c) Altura máxima: la disposición de la edificación aquí prevista no genera edificios de mayor altura (Planta Baja más un piso (1ª) más una segunda planta que ocupará el 50% de la planta 1ª). En cualquier caso, el criterio adoptado para la ordenación de volúmenes se traduce en minimizar la ocupación y por tanto maximizar el espacio libre de parcela que resulta.

- d) No se aplican retranqueos inferiores a los establecidos por la ordenanza. *"La separación mínima de la edificación tanto a vía pública como a zonas verdes no será menor de 5,00 metros, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas urbanísticas."* Se acompañan planos en los que se refleja con línea trazo discontinuo en color morado la separación mínima de 5,00 m a todos los linderos de la parcela.

- e) No se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni se les generan perjuicios de ninguna clase, tal y como se ha expuesto y se justifica en el plano ED-14.

- f) La tipología asignada para todos los edificios previstos en las unidades de Proyecto determinadas en el Estudio de Detalle es la denominada TIPO T3, Edificación Aislada en uso Terciario de acuerdo a lo establecido en el Art. 8 , Título 2º, Capítulo 2º, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente y que es concordante con lo establecido en el Art. 16.95, Definición y Aplicación del Capítulo XII, condiciones particulares de la ordenación centros terciarios (Edificación Abierta) de la Revisión del PGOU actualmente en trámite.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día - 8 FEB 2007 al Punto 4)
 EL SECRETARIO GENERAL,



Queda identificada en plano ED-5 Y ED-6 en los que se indica la ordenación de volúmenes propuesta.

g) Las dimensiones de las plazas de aparcamiento privadas son 5,00 x 2,50 m de acuerdo con lo dispuesto en las normas urbanísticas y en la LOUA, a razón de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, incluyendo la proporción obligatoria para plazas de minusválidos de dimensiones 5,00 x 3,60 m.

En el plano ED-18 se refleja la disposición de plazas de aparcamiento. El número total de plazas previsto es de 509, 504 bajo rasante y 5 al aire libre, cifra superior a aplicar una plaza por cada 100 m² de edificación, que son $38.247 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 382$ plazas, siendo 38.247 m² la edificabilidad total prevista para el uso Hotel-Apartamentos previsto.

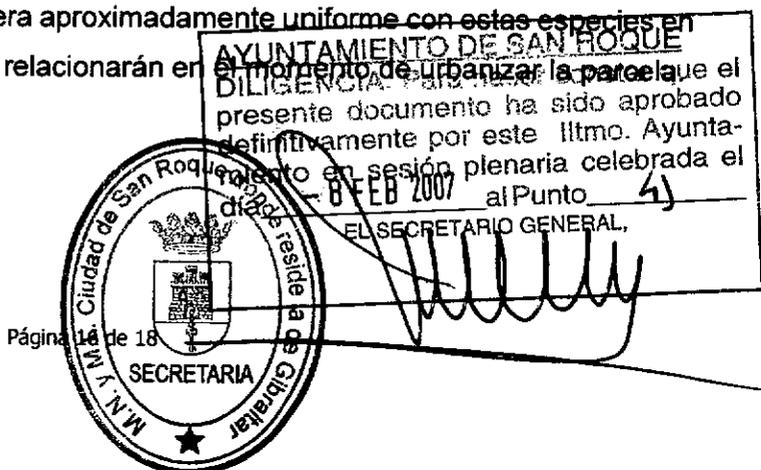
h) Antes de la urbanización de la parcela se realizará un inventario de especies de porte arbustivo y arbóreo existente en la parcela. (Cumplimenta la observación del Técnico Municipal de Medio Ambiente en su informe de fecha 27 de noviembre de 2006, expediente EDET 06/007).

Del estudio de impacto ambiental realizado por la empresa Ozonia Consultores para el PP, sectores 001-AL y 002-AL de Alcaldesa se establece en el Mapa A-2 (Mapa de usos y coberturas vegetales) que la parcela H2 se encuentra en la zona de monte bajo con matorral.

La vegetación de dicha zona se define como:

Especies predominantemente arbustivas como el Lentisco, el acebuche, la jara... Se trata de una zona constituida por matorral de elevada cobertura aunque se observa que pierde esta característica en las zonas próximas a los viales existentes y en la parte más cercana al mar. Las especies predominantes son Ulex sp., Genista sp., Erica sp., Cistus salvifolius y Calicotome villosa. Otras especies son Stauracanthus boivinii y pies dispersos de Quercus suber y Olea europaea sylvestris.

La parcela está cubierta de manera aproximadamente uniforme con estas especies en un 60% de su superficie, que se relacionarán en el momento de urbanizar la parcela



7. CONCLUSIÓN.

A la vista de lo que antecede se da por suficientemente justificado el presente Estudio de Detalle, que se presenta como Texto Refundido para su informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales de San Roque y previos los trámites oportunos, sea aprobado definitiva por la Corporación Municipal.

En Madrid, a 22 de diciembre de 2006

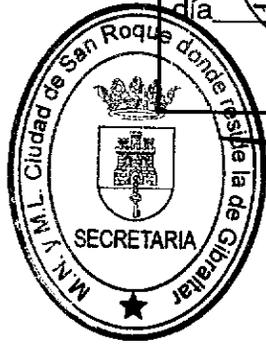
Los Arquitectos,

Alfonso Acebrón Sánchez-Fortún

Fernando Gómez Sanabria



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 8 FEB 2007 al Punto 4)
EL SECRETARIO GENERAL



8. LISTADO DE PLANOS.

CÓD.	NOMBRE DEL PLANO	ESCALA
ED-1	SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	1:20.000
ED-2	SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL	1:3.000
ED-3	TOPOGRÁFICO ACTUAL	1:500
ED-4	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PROYECTO Y ÁREAS DE MOVIMIENTO	1:500
ED-5	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE MOVIMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA	1:500
ED-6	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, NIVELACIÓN DE EDIFICIOS Y DEFINICIÓN DE ALTURAS	1:500
ED-7	INDICACIÓN DE SECCIONES EN PLANTA	1:500
ED-8	SECCIONES LONGITUDINALES L1-L4	1:500
ED-9	SECCIONES LONGITUDINALES L5-L7	1:500
ED-10	SECCIONES TRANSVERSALES T1-T3	1:500
ED-11	SECCIONES TRANSVERSALES T4-T6	1:500
ED-12	SECCIONES TRANSVERSALES T7-T9	1:500
ED-13	RECORRIDOS DE TRÁFICO Y PEATONALES	1:500
ED-14	OBSTRUCCIÓN DE VISTAS	1:500
ED-15	VOLUMETRIA DEL CONJUNTO	1:2.000
ED-16	PLAZAS DE APARCAMIENTO POR EDIFICIO	1:500
ED-17	CUMPLIMIENTO CPI-96 PLANTA SÓTANO	1:500
ED-18	PLANTA SÓTANO GENERAL	1:1.000

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 8 FEB 2007 al Punto 4)

EL SECRETARIO GENERAL,

