



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 julio de dos mil seis, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

17.- Asuntos de Urgencia.

Llegados a este punto el Sr. Secretario y la Sra. Interventora Accidental manifiestan que no se hacen responsables de los acuerdos que se adopten por no conocer los expedientes.

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

Declarar la urgencia.

17.1.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela RI-5 del Plan Parcial de los Sectores 001-AL; 002-AL "Alcaidesa" del PGOU de San Roque.

Dada cuenta de expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela RI-5 del Plan Parcial de los Sectores 001-AL; 002-AL "Alcaidesa" del PGOU de San Roque, promovido por ROS Y FALCÓN, S.A.

Vistos los informes técnico y jurídico favorables, 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 RI-5 del Plan Parcial de los Sectores 001-AL; 002-AL "Alcaidesa" del

PGOU de San Roque, promovido por Ros y Falcón, S.A., con arreglo al documento redactado por el Arquitecto D. Carlos Castelli.

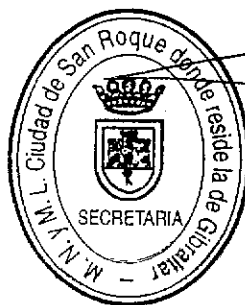
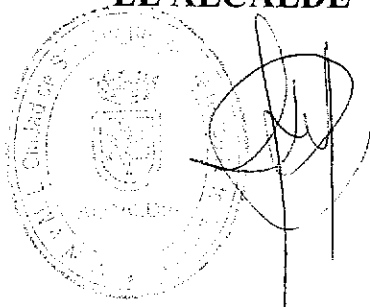
SEGUNDO.- Publicar el Acuerdo de Aprobación Definitiva en el B.O.P. en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA en relación con el 70.2 de la LRBRL, previo depósito del presente acuerdo en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

TERCERO.- Superficie RI-5: 7.248 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 diez de julio de dos mil seis.

Vº Bº

EL ALCALDE



- DACHINO -

VISADO A LOS EFECTOS
REGULATORIOS
2303069050.6
COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

EDT 05/01/0


**GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO DE SAN ROQUE**

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 404

FECHA 11 Abr. 2006



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 6 Julio 2006 al Punto 12
EL SECRETARIO GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RI-5 FEBRERO 2006
DEL P.P.O SECTORES 001-AL 002-AL DEL PGOU DE SAN ROQUE

ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA ESTUDIO DETALLE RI-5



MEMORIA

1.- MOTIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de Ros y Falcon S.A., con C.I.F. : A-28.485.571 representada por Dn. Javier Hualde Rodriguez de Guzman y domicilio de calle Siete Picos nº 19, Las Rozas de Madrid, 28230, Madrid.



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 JUL 2006 al Punto 17
EL SECRETARIO GENERAL,

El motivo u objeto de este Estudio de Detalle en la manzana RI.5 del Plan Parcial de Ordenación Urbana de San Roque, de los sectores 001-AL. La Alcaldesa a solicitud del Ayuntamiento de San Roque para la implantación de las edificaciones en suelo calificado como parcela RI-5, Residencial Intensivo, así como obtener las oportunas Licencias Municipales de Obra del proyecto de edificación, recogiendo la realidad existente sobre la unidad y definir las alineaciones y rasantes de forma establecida en el plan General ordenar los volúmenes estudiando de forma puntual su impacto visual y paisajístico acorde con lo determinado en las fichas Urbanísticas.

2.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

La parcela objeto del proyecto es la totalidad de la parcela del residencial intensivo RI-5, designada en el Plan General de Ordenación de los sectores 001-AL y 002-AL y tiene una superficie de 7.248 m2.

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

LINDEROS

NORTE: Vial 4 de la red viaria de la Urbanización.

SUR: Parcela G.1.1. Del Campo de Golf, parcela SG.3 del Sistema General de Ribera y Equipo de Bombeo Sur.

ESTE: Vial Peatonal (Vial 19) de la Red Viaria de la Urbanización.

OESTE: Vial 4 de la red viaria de la Urbanización y Parcela SG.3 del sistema General de Ribera.

DATOS REGISTRALES

FINCA Nº : 26579 de San Roque

Registro de La Línea

LIBRO: 401

TOMO: 1244

INSCRIPCION : Primera

FOLIO : 9

TOPOGRAFIA

El terreno presenta en su topografía una pendiente pronunciada de Este a Oeste de estimativamente un 45% y otra suave de Norte a Sur del 5%.

En los planos topográficos se describe su geometría, medidas y niveles.

3.- DOCUMENTACION

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, el presente Estudio consta de la Memoria justificativa y de los Planos que definen la Ordenación gráfica que propone.

Los planos grafican la solución propuesta y comprenden los siguientes documentos

A.- ESTADO ACTUAL

- 01.- Situación
- 02.- Emplazamiento
- 03.- Gestión
- 04.- Calificación
- 05.- Alineaciones y rasantes
- 06.- Estado Actual y topografía

B.- PROPUESTA

- 07.- Zona de la parcela afectada por el Estudio de Detalle
- 08.- Ordenación General
- 09.- Ordenación Espacios Libres
- 10.- Secciones edificios (ordenación de volúmenes y alturas máximas)
- 11.- Secciones edificios (ordenación de volúmenes y alturas máximas)

C.- ANÁLISIS IMPACTO VISUAL

- 12.- Situación y vistas (Gibraltar)
- 13.- Situación y vistas (Mediterráneo)
- 14.- Fotos impacto visual
- 15.- Fotos y topografía parcela.

4.- JUSTIFICACIÓN Y MOTIVOS

Este estudio de detalles dispone unas condiciones de edificabilidad que son el resultado de la Ordenanza RI-5 sectores 001-AL y 002-AL del P.G.O.U. De San Roque, aprobado el 12 de Noviembre de 2002 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.

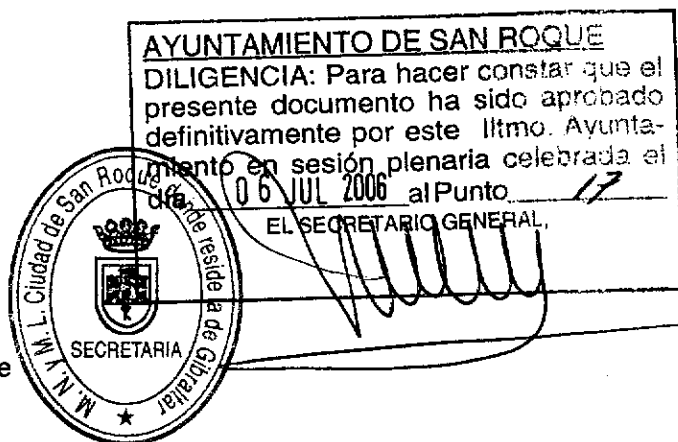
A pesar de que según la Ordenanza no será necesario el Estudio de Detalles si se solicita la licencia mediante el proyecto básico a la totalidad de la manzana, se presenta este Estudio que no incrementa la ocupación, ni la edificabilidad, ni el número de plantas, ni la densidad establecida por el P.G.O.U.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

5.- Determinaciones del Planeamiento General

El Plan General clasifica el suelo objeto del presente estudio como suelo urbano, ya que recoge las determinaciones propias del mismo y completa las determinaciones urbanísticas de su ámbito. Por lo tanto los elementos reguladores de la edificación están definidos en ese planeamiento y el Estudio de Detalle tiene que respetar las concreciones del mismo. Las cuales quedan recogidas en la ficha correspondiente al sector.

La superficie de la parcela es de :7.248 m2

ORDENANZAS QUE LE SON DE APLICACIÓN A LA PARCELA RI-5 sectores 001-AL y 002-AL del P.G.O.U. De San Roque. Aprobado el 12 de noviembre de 2002 por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de Cádiz.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-

miento en sesión plenaria celebrada el día 06 JUL 2006 al Punto 17

EL SECRETARIO GENERAL,



RESIDENCIAL INTENSIVO RI.5	
SUPERFICIE	7.248 m2s
EDIFICABILIDAD	0.75 m2/m2s
TECHO EDIFICABLE	5.436,00 m2t
PARCELA MINIMA	1.000,00 m2
OCUPACIÓN	60%
DENSIDAD	43 Viv.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7.5m de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMÉTRICA	En 3ª planta, del 50% de la 2ª
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA RECTA	50 m
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5m
LINDEROS PÚBLICOS (excepto viales)	5m
LINDEROS DE VIAL	5m
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas
DÉSARROLLO Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. No será necesario Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana. Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 65 Para controlar paisajísticamente desde el punto de vista urbanístico no deben sobrepasarse dentro de las manzanas cotas que impidan vistas de interés o produzcan impacto visual, así como en las laderas o zonas de excesiva pendiente deben contemplarse las medidas apropiadas para asegurar la no masificación edificatoria de la colina respecto al impacto visual exterior, dejando claros entre los edificios, viarios de interconexión entre los mismos, etc. haciendo un estudio de volúmenes y visual de manera que se impida que la edificación cubra las ladera existentes. Todo este análisis debe contemplarse como obligatorio en el Estudio de Detalle o Proyecto Unitario. En él deberán controlarse estas medidas como obligatorias y reflejarse en un estudio de volúmenes y visuales.	

VISADO EN LOS EFECTOS
REGULATORIOS

020506905006

COLEGIO
OFICIAL arquitectos de cádiz

 CARLOS CASTELLI
ARQUITECTO

	EN ORDENANZA DEL SECTOR
USOS PERMITIDOS Y COMPLEMENTARIOS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ART. 19.3 NORMAS URBANÍSTICAS
PARCELA MÍNIMA	1.000 M2
EDIFICABILIDAD	0,75 m2/m2 sobre 7.248 m2 0,75 * 7.248 = 5.436 m2
TECHO EDIFICABLE	5.436 m2
OCUPACION	60% de 7.246 4.347,60 m2
ALTURA MÁXIMA DE PLANTAS	Altura media 2 plantas ó 7,5 m. De altura reguladora En 3ª planta 50% de la 2ª
SEPARACION A LINDEROS	LINDEROS PRIVADOS 5,00 m. LINDEROS PÚBLICOS..... 5,00 m. LINDEROS DE VIAL..... 5,00 m.
LONG. MÁX. FACHADAS	
Nº DE VIVIENDAS	43
PLAZAS DE APARCAM.	60

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 06 JUL 2006 al Punto 17

EL SECRETARIO GENERAL,



6.- DISPOSICIÓN DE VOLUMENES Y ALINEACIÓN DE FACHADAS.

Los volúmenes se disponen paralelos a la calle por donde se acceden y ocupando planta baja, 1º y el 50 % en su planta segunda, se disponen 5 bloques separados entre sí por la semisuma de las alturas de los mismos dejando el suficiente espacio entre ellos y cumpliendo la normativa vigente

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

VER PLANOS DE ORDENACION DE VOLUMENES

Se proponen los siguientes volúmenes

Edificio 1 : 1 núcleo vertical que une las plantas que contienen

2 unidades en P.B.
2 unidades en 1º planta
1 unidades en 2º planta

este edificio se conecta con la planta sótano a la zona de trasteros
TOTAL UNIDADES 5

Edificio 2 : 2 núcleos de circulación vertical que unen las plantas que contienen
cada núcleo conecta 4 y los dos a la 2º p.

4 unidades en P.B.
4 unidades en 1º planta
4 unidades en 2º planta
(50% planta inferior)

este edificio se conecta con la planta sótano a la zona aparcamientos
TOTAL UNIDADES 9

Edificio 3 : 2 núcleos de circulación vertical que unen las plantas que contienen
cada núcleo conecta 4 y los dos a la 2º p.

4 unidades en P.B.
4 unidades en 1º planta
1 unidades en 2º planta
(50% planta inferior)

este edificio se conecta con la planta sótano a la zona aparcamientos
TOTAL UNIDADES 9

Edificio 4 : 2 núcleos de circulación vertical que unen las plantas que contienen
cada núcleo conecta 4 y los dos a las de la 2º p.

4 unidades en P.B.
4 unidades en 1º planta
2 unidades en 2º planta
(50% planta inferior)

este edificio se conecta con la planta sótano a la zona aparcamientos
TOTAL UNIDADES 10

Edificio 5: 2 núcleos de circulación vertical que unen las plantas que contienen
cada núcleo conecta 4 y los dos a las de la 2º p.

4 unidades en P.B.
4 unidades en 1º planta
2 unidades en 2º planta
(50% planta inferior)

este edificio se conecta con la planta sótano a la zona aparcamientos
TOTAL UNIDADES 10

En la planta sótano se dispondrán como puede verse en el plano correspondiente las unidades de plazas de aparcamiento 72 conectadas a los núcleos verticales de modo directo con los edificios 2,3,4 y 5 , mientras que la zona de trasteros se ubica en la zona de sótano del edificio 1 que a su vez conecta con el aparcamiento general

7.- Control paisajístico y obstaculización de vistas.

Dada la topografía del terreno tomando por referencia el punto más alto de la alineación de la parcela marcando en los planos correspondiente (cota + 99,80) y dibujando una línea imaginaria de 6 m., sobre la misma se estudian los volúmenes dispuestos para que en ningún caso exedan de esta altura tanto de este a oeste como de norte a sur.

En los planos nº 12, 13, 14 y 15 se documenta la justificación de la obstaculización de vistas a parcelas y en ningún caso la edificación propuesta es barrera visual que afecte a las parcelas en un radio de 250 m., como lo exige el art.16

Como es evidente en las secciones topográficas presentadas y la topografía que presenta la parcela y las condiciones de edificabilidad y ocupación de las mismas se proponen volúmenes implantados en las cotas naturales del terreno y que al no superar la cota mas alta de la alineación de la parcela (6 m) no serán objeto de barrera visal y su impacto ambiental sea el mínimo al acompañar las cotas topográficas del terreno, evitando grandes excavaciones que deformarían de la manera posible el perfil de la misma

San Roque, 6 de febrero de 2006


LA PROPIEDAD

Ros y Falcon S.A.

Dn. Javier Hualde Rodríguez de Guzmán

El Arquitecto

Carlos Castell Flores

col. 840 Malaga

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS

2303-69050 6

COLEGIO

DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el

06 JUL 2006 al Punto 17

EL SECRETARIO GENERAL,

