

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

13.- Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la parcela RI-1 del Plan Parcial de los sectores 001-AL y 002-AL "La Alcaidesa".

Dada cuenta de expediente de Aprobación Definitiva del Estudio de detalle de la Parcela RI-1 del Plan Parcial de los Sectores 001-AL y 002-AL de la Alcaidesa, T.M. de San Roque, promovido por PROMOVEN PROMOCIÓN Y VENTA S.L. (Referencia: EDET 04/014).

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 la Sra. Muñoz Mateos dice: Como no estoy en la Gerencia y desconozco totalmente el tema, pues yo me abstengo.

El Sr. Alcalde dice: En el expediente del Ayuntamiento están recogidos los puntos de qué se trata, no todos estamos en todas las Comisiones y tenemos obligatoriamente que recurrir a lo que es el expediente para entenderlo.

El Sr. Palma Castillo dice: Decir lo que acaba de decir la Concejala de que no está en la Gerencia, pero que hay Comisiones Informativas de Urbanismo donde este tema se trata en la Comisión y, puede estar presente en la Comisión y enterarse.

La Corporación Municipal, con el voto a favor de P.P. (6 votos), P.I.V.G. (1 voto), IU-CA (1 voto), USR (3 votos) y PSOE (6 votos), y la abstención del GRUPO MIXTO (1 voto), **ACUERDA:**

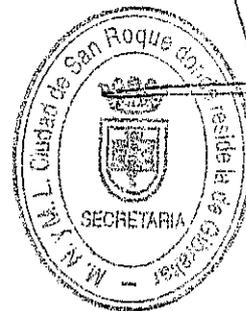
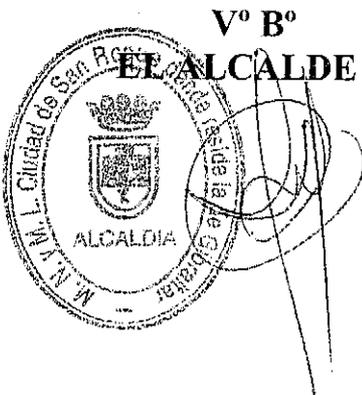
PRIMERO.- La aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la parcela RI-1 del Plan Parcial de los sectores 001-AL y 002-AL de la Alcaldesa, TM de San Roque, solicitado por PROMOCIÓN Y VENTA S.L., con arreglo al proyecto redactado por el arquitecto D. Javier Higuera Yela y D. Alejandro Pérez Martínez.

SEGUNDO.- Desestimar las alegaciones hechas por el grupo Verdemar-Ecologistas en acción por su carácter genérico criticando el modelo de crecimiento existente en el entorno.

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 LRBR, previo depósito del presente acuerdo en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

CUARTO.- Superficie: 52.372 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 dos de agosto de dos mil cinco.



A.D. acuerdo cony 29/3/05.



ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION DE PARCELAS

EN PARCELA RI-1
DE "LA ALCAIDESA"
SAN ROQUE - (CÁDIZ)



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento **E.D.E.B.** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **29. MARZO 2005**

El Secretario de la GMU

PROMOTOR:

PROMOVEN, PROMOCIONES Y VENTA, S. L.
(DIURSA GRUPO INMOBILIARIO)

ARQUITECTOS:

F. JAVIER HIGUERA YELA
ALEJANDRO PÉREZ MARTÍN

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 **29. MARZO 2005** Punto **12**
EL SECRETARIO GENERAL



Málaga, Diciembre de 2004



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el
presente documento ~~EDOT~~
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
fecha 29 MAR. 2005

El Secretario de la GMU

ÍNDICE:

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.
2. - SITUACIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS DEL SOLAR.
3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.
4. - ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.
- 5.- ADECUACION TOPOGRAFICA
- 6.- CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODAS LAS ZONAS
- 7.- CONDICIONES ESTETICAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS
8. JUSTIFICACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS
- 9.- RELACION DE PLANOS
10. ANEXO



DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
inicialmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
29 de marzo 2005 al Punto 13
EL SECRETARIO GENERAL,

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

Con fecha 10 de junio de 2004 se emite por la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Roque informe sobre viabilidad urbanística de conjunto de 293 viviendas plurifamiliares en bloque y apart hotel de 54 unidades en la parcela RI.1 de la Urbanización La Alcaidesa.

En dicho informe se acepta como válida dicha propuesta condicionada a la redacción previa de un Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana para establecer alineaciones y rasantes, se ordenen volúmenes y se complete la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar accesos rodados y peatonales a la edificación; además se delimitaran las parcelas destinadas al uso residencial y hotelero.

Se realiza el presente proyecto por encargo de la propiedad **PROMOVEN, PROMOCIONES Y VENTA, S. L.**, empresa perteneciente a DIURSA GRUPO INMOBILIARIO con domicilio social en C/Padre Damián nº5 8º, MADRID; representada por D. Ulpiano González Ortigosa, DNI: 12.218.205.F.

Se justifica su procedencia en el planeamiento superior, ajustándose a las determinaciones del Texto Refundido redactado en cumplimiento del acuerdo de Aprobación Definitivo de la Comisión Provincial O.T. y U. de 12 de Noviembre de 2002 e Informe de la Conserjería de Obras Públicas y Transporte de 14 de Agosto de 2003.


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento PLD ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005
El Secretario de la IG MU

2. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

La parcela objeto de la actuación se ubica en la parcela RI-1 de "La Alcaidesa" en el municipio de San Roque en la provincia de Cádiz. La parcela se encuentra libre de edificación y su superficie es de 52.372,00 m², siendo sus linderos:

- Al Norte por el vial V2
- Al Sur por el Campo de Golf - G.2.2. -
- Al Este por espacios libres - ELP4 -
- Al Oeste por el Campo de Golf - G.2.2.


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este ltimo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 07 Jul 2005 al Punto 13
SECRETARIO GENERAL

Su forma es muy irregular y su topografía muy accidentada, salvo un pequeño llano en la parte norte de la misma, con una diferencia de nivel de unos 20 m en la dirección Norte-Sur. Este desnivel descendente desde el vial hasta el Campo de Golf - G.2.2. - ha determinado el planteamiento y desarrollo del proyecto, buscándose siempre la adaptación de los bloques de viviendas y de las zonas comunes a la orografía natural definida por el plano topográfico del plan parcial del municipio.

Las obras de urbanización están en fase de ejecución, por lo que con anterioridad a la licencia de 1ª ocupación la parcela estará dotada de los servicios necesarios para el fin a que se destina, tales como saneamiento, agua, electricidad y telecomunicaciones.

3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La topografía, orientación y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

En esencia, se plantea la ejecución de una serie de volúmenes de uso residencial y hotelero, desarrollados paralelamente a los viales de la urbanización y a los viales interiores nuevos creados para dar acceso a la totalidad de la parcela. La tipología es mayoritariamente la de bloque.

Así los bloques de viviendas se han dispuesto en tres franjas, una conformando una fachada paralela al vial V2 y las otras dos paralelas al vial interior proyectado y al campo de golf en las zonas bajas de la parcela. El espacio libre entre ambas franjas se dedica a espacios comunes de la urbanización con zonas de piscina y jardines y algún bloque aislado.

En la zona suroeste, al sur del vial interior - que es la zona de más accidentada topografía de la parcela - se encuentra la parcela hotelera.

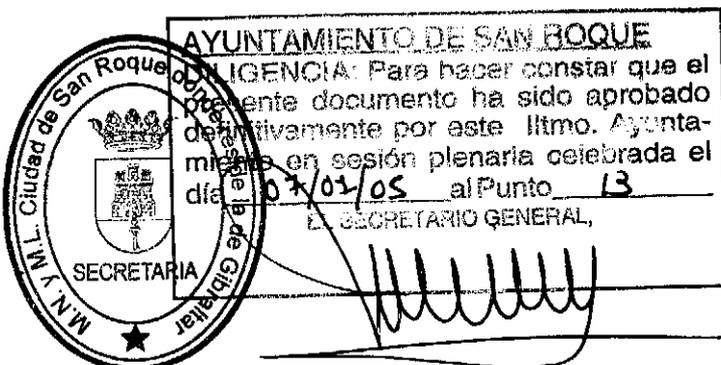
Es necesaria la creación de un vial interior privado para el acceso a todos los volúmenes de la parcela. Este vial es denominado vial 1, y del mismo se adjunta replanteo en la documentación gráfica.

La alineación indicada en el plano de Ordenación de Volúmenes señala la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificios de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima.

Además la implantación y cotas de referencia de los bloques de viviendas y el apart hotel 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. prevee 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.

Es importante destacar también que las pendientes de los viales (bandas de rodaduras y aceras), cumplen estrictamente con la normativa vigente. Se ha buscado suavizarlas lo máximo posible, dentro de las posibilidades de la fuerte topografía existente.

Todo esto da como consecuencia de que en algún punto específico de la parcela, los movimientos de tierra puedan ser mayores a los fijados en las ordenanzas vigentes.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EDIST ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005

El Secretario de la GMU

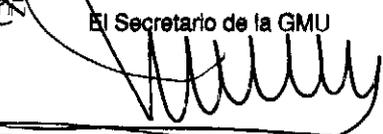
4. – ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

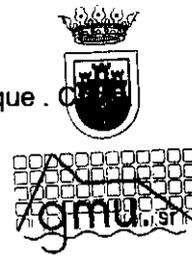
Sobre la parcela son de aplicación las siguientes ordenanzas:

	PARCELA A	PARCELA B	TOTAL
Usos Principales	RESIDENCIAL	HOTELERO	
Sup. Parcela	45921m2	6451m2	52372 m2
Techo Edificable	32.651,58 m2	4.008,82 m2	36.660,40 m2
Nº Máximo de Viviendas	293 viviendas		293 viviendas
Aparcamientos	390	50	440
Ocupación Máxima	60%		
Altura Máxima	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora. En 3ª planta, del 50% de la 2ª Según se establece en el P.P.O., la altura reguladora de la edificación no sobrepase en ningún punto la cota 119.50m sobre el nivel del mar.		
Nº Máximo de Plantas	PB + 1 + Atico		
Separación a lindero público	6m		
Separación a lindero privado	5m		

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 04/07/05 al Punto 13
 EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento E.D.D. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005
 EL SECRETARIO DE LA GMU


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento E.D.E.S. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005

El Secretario de la GMU

5.- ADECUACION TOPOGRAFICA

La parcela tiene una fuerte topografía en ladera, con pendientes orientadas desde el vial hacia el límite sur de la finca, que la separa mediante muro de urbanización con zonas viales públicas.

Los bloques de viviendas tienen dos tipos de implantación según la topografía. En la zona norte de la parcela los bloques se encuentran bajo el nivel del viario y hasta tres metros mas bajos en algún caso. En la zona sur la solución de ingreso a través de puentes sobre patios es la recomendada.

Como condición de planeamiento se establece que los semisótanos cuya cota de la cara inferior del techo sobresalga más de 1,40 m de la rasante o del terreno, se computará como planta baja. Al mismo tiempo, no se podrá alterar el topográfico natural en +/- 1,50 m.

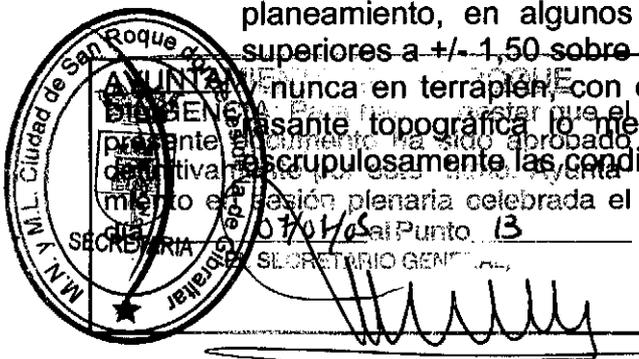
La edificación, cumple con el condicionante de que el nivel de forjado en techo de sótano no supere en su parte baja, una diferencia de cota de 1,40 m con la rasante natural del terreno. No obstante, y puesto que la pendiente media del terreno es del 20%, salvo el pequeño llano en la parte norte de la parcela, en la parte trasera del bloque la planta baja del edificio queda enterrada del orden de 3 metros bajo la rasante del terreno.

Por ello, el acceso a la edificación de la zona sur del vial interior, en su gran mayoría, se realiza a través de la planta primera, de forma que hacia el sur la edificación alcanza una altura de 3 plantas y hacia el norte (fachada trasera) queda enterrada con respecto al terreno natural, sobresaliendo 2 plantas sobre la cota de acceso.

Con este diseño de implantación, se pretende "encastrar" la edificación en la topografía de forma que se genere el menor impacto visual, garantizando que en sentido Norte - Sur las alturas edificatorias sean las menores posibles, consiguiendo las siguientes mejoras:

1. Mejora sustancial de vistas desde el viario y parcelas limítrofes hacia el Sur, consiguiendo que en la mayoría del lindero público hacia calle se consiga divisar el Peñón de Gibraltar, el mar y las zonas verdes públicas.
2. Garantizar que los niveles de sótano queden siempre bajo rasante, con una elevación no superior en ningún caso a 1,40 m sobre el terreno natural. Al mantener el forjado de Planta Baja a nivel frente a una topografía ascendente de sur a norte, la altura de la edificación hacia el sur es de 3 plantas y hacia el norte de 2 plantas.

Como consecuencia de esta fuerte topografía, y la intención de cumplimentar los condicionantes de impacto visual establecidos en el planeamiento, en algunos puntos se superan movimientos de tierra superiores a +/- 1,50 sobre el terreno natural, pero siempre en desmonte y nunca en terraplen con el objeto que la edificación sobresalga de la rasante topográfica lo menos posible. Toda la implantación respeta escrupulosamente las condiciones de accesibilidad.

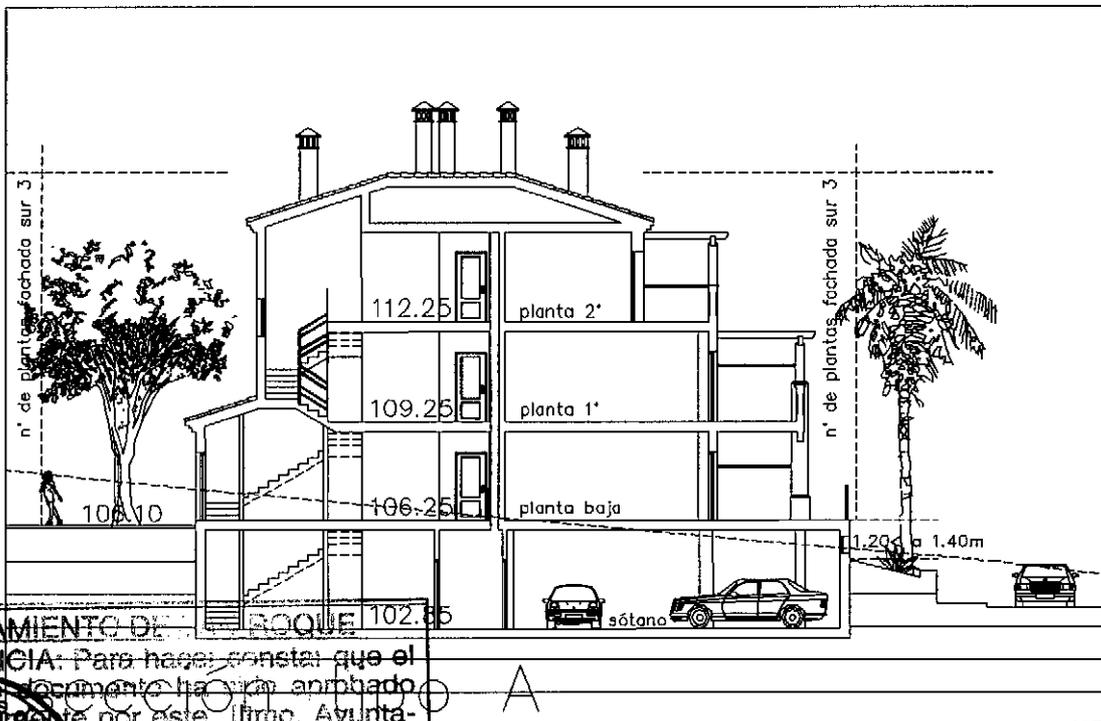


A los efectos, del estudio de obstrucción de vistas del Peñón de Gibraltar, del mar y de los espacios libres inmediatos en parcelas "posteriores", según sea el caso se realiza el presente estudio que consiste en un esquema a escala 1:200 de las proyecciones verticales, en sección según la vista considerada, y horizontales, en planta, de la silueta de los edificios, cerramientos y vegetación previstos sobre los terrenos limítrofes.

6. CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODAS LAS ZONAS

En el proyecto de las viviendas, al situarse sobre una topografía con fuertes pendientes en sentido norte-sur, la edificación en sus fachadas a vario público se incrustan en el terreno, representando distintas relaciones con el viario público según sección adjunta.

Alternativa A: el acceso a las viviendas se produce por la planta baja. Esta circunstancia se produce en los módulos 1 al 15 según sección esquemática que se adjunta. - Esta sección es solo orientativa -



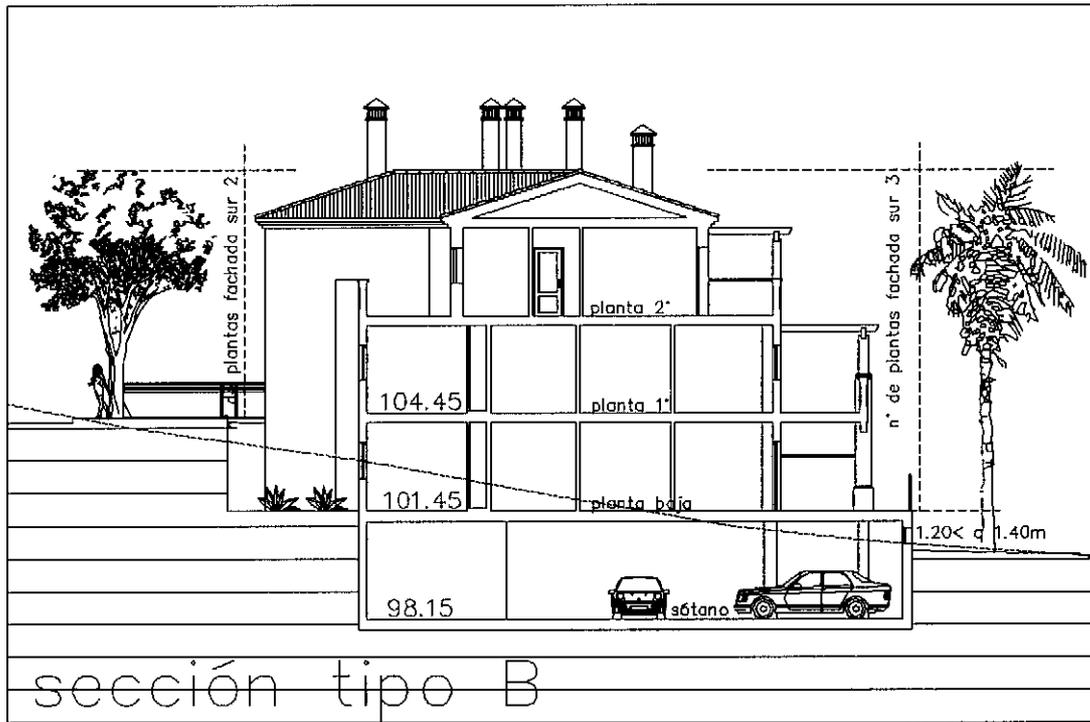
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03/01/05 al Punto 13
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ~~ha~~ **ha** sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005

El Secretario de la GMU
[Signature]

Alternativa B: el acceso se produce por la planta primera en los módulos 16 al 22, y la sección de referencia es la siguiente. - Esta sección es solo orientativa -

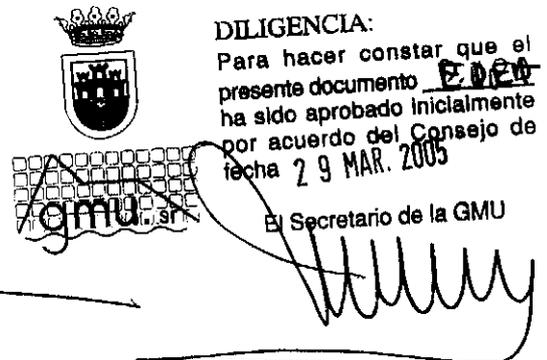


Esto se realiza con el fin de no ocultar totalmente las vistas de dichos edificios hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos en este orden.

Las limitaciones de altura y de edificabilidad por servidumbre militar que figuran en planos dejarían de ser efectivas en el momento en que se suprimieran las afecciones respectivas.

Por encima de las alturas establecidas por las servidumbres militares sólo se proyectan faldones de cubiertas, chimeneas y antenas; la envolvente de la cubierta no sobrepasa casetones ni otras instalaciones.

Según se establece en el P.P.O., la altura reguladora de la edificación no sobrepase en ningún punto la cota 119.50m sobre el nivel del mar.

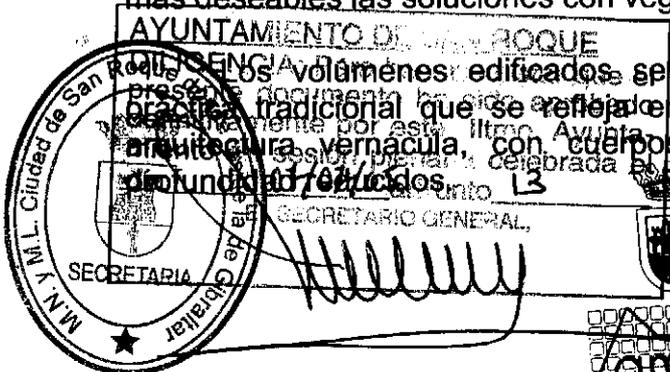


7. CONDICIONES ESTETICAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

La edificación, cerramiento de parcelas y jardinería se adapta en lo básico al ambiente en que estén situadas. A tal efecto se evita que la situación, altura de los edificios, muros, y cierres o la instalación de otros elementos reduzcan el campo visual para contemplar las bellezas naturales desde emplazamientos con vistas panorámicas, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

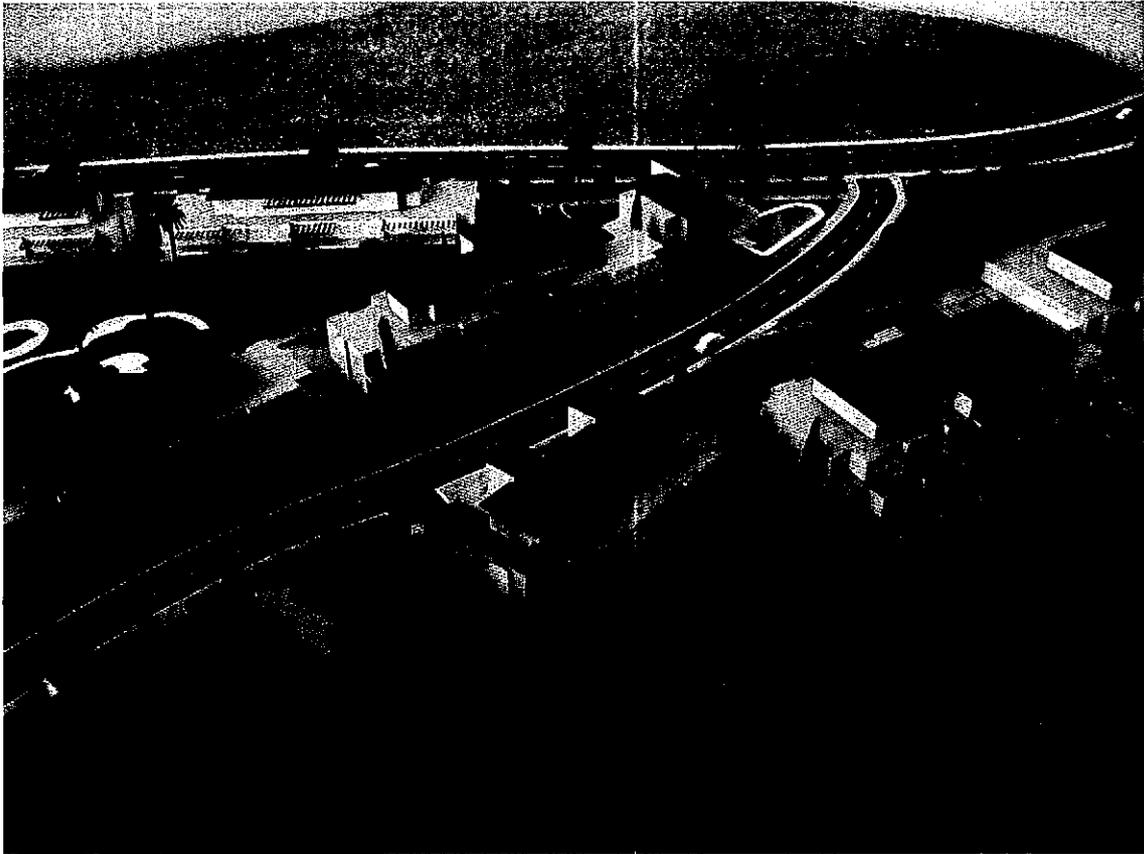


El tratamiento de los espacios libres preserva en la medida de lo posible, las características morfológicas de los terrenos y la vegetación natural cuando no se prevea arbolado. El arbolado de nueva plantación es coherente con las especies que se desarrollan en la zona, con la existencia de vientos salinos y con el interés de las vistas que se disfrutan desde cada punto de los terrenos. En consecuencia, no se plantan árboles que, al crecer, puedan interferir las vistas que disfrutan otras parcelas situadas detrás de ésta; se propugnan como más deseables las soluciones con vegetación trepadora apoyada en pérgolas.



Los volúmenes edificados se definen de forma consecuente con la tradición tradicional que se refleja en la fragmentación característica de la arquitectura vernácula, con cuerpos de edificación de tamaño, altura, y distribución reducidos.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento **EDU** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005



De forma semejante se proyectaron cubiertas de teja con pendiente de 30/45 ° y aleros de vuelo reducido que permiten alcanzar un compromiso entre la protección de las fachadas de la intemperie, especialmente de la lluvia y la resistencia a los vientos característicos del lugar.

Los volúmenes y las fachadas de la edificación se enriquecen con espacios de transición (terrazas y miradores acristalados) que permitan disfrutar del aire libre en los días templados y del sol en los días invernales y facilitan las vistas panorámicas y laterales sobre las fachadas sin necesidad de salir del edificio.

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 07/07/05 al Punto 13

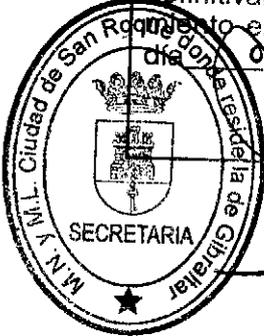
SECRETARIA
M. N. Y M. L. Ciudad de San Roque, dentro de la Gerencia de Gibralfar

EL SECRETARIO GENERAL,

gmu

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento E. DEB ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005

El Secretario de la GMU





En los lienzos de las fachadas de los edificios se utilizarán materiales con acabados y tonalidades acordes con la construcción característica del contorno y se evitarán materiales estridentes que rompan la armonía del conjunto.

La solución arquitectónica y los materiales adoptados facilitan el crecimiento de la vegetación trepadora por las fachadas, la personalización de éstas por los propietarios y su conservación sin necesidad de recurrir a técnicas especiales.

El juego de volúmenes de la edificación se enriquece mediante terrazas horizontales que facilitan la conservación y uso del suelo y cerramientos con muros de fábrica de los espacios libres privados, que también permiten protegerlos del viento y de las vistas y por tanto, facilitar su uso asegurando intimidad. Los muros de cerramiento tienen la misma altura que la planta baja de los edificios, excepto en los linderos con calles, donde tendrán una altura máxima de 1,00m. En el caso de la linde con el viario se proyectó un cerramiento realizado con plantas que tiene una altura máxima equivalente a la planta baja de los edificios.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN
El presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en la sesión plenaria celebrada el 07/07/05 punto 13.
SECRETARÍA GENERAL

M. N. M.L. Ciudad de San Roque
SECRETARÍA GENERAL

gmus

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EDDA ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005
El Secretario de la GMU

8. JUSTIFICACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS

Como respuesta al informe que se adjunta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y en relación al artículo 16 de las Ordenanzas del Plan Parcial respecto a las "condiciones de volumen comunes a todas las zonas", se establece que los edificios que puedan interferir vistas de otros edificios situados detrás de ellos no podrán tener más de dos plantas, ni más de 6.00 m de altura por encima del punto más elevado de la alineación de la parcela, con el fin de no ocultar totalmente las vistas de dichos edificios hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos en este orden. Las parcelas que se encuentran citadas en dicho informe son las parcelas RI.11 y RI.9.

1. Referencia a la parcela RI.11

Los módulos de viviendas que están próximos a la parcela RI.11 y que se ven afectados por el citado artículo por que puedan **interferir vistas** de otros edificios situados detrás de ellos son los números 16, 10, 1, 2 y 3; la diferencia de cota de la cara superior del último forjado con respecto a la cota de referencia de la alineación al viario se refleja en el siguiente cuadro:

Número de Modulo	Cota de referencia alineación de la parcela	Cota superior último forjado	Altura por encima de Alineación
16	110.61m	115.45m	4.84m
10	110.35m	116.30m	5.95m
1	110.10m	115.95m	5.85m
2	109.81m	115.75m	5.94m
3	109.51m	115.45m	5.94m

En ninguno de los casos se supera la diferencia de 6.00m por encima de la alineación según se cita en el artículo 16 de las Ordenanzas del Plan Parcial. Las vistas de la parcela RI.11 son hacia la parcela G.2.1 (parcela Deportiva Privada en la que se encuentra el campo de Golf) y vistas hacia el Mar Mediterráneo. Esto se puede verificar en las secciones, y en los planos que se presentan adjuntos.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este órgano de gobierno municipal en sesión plenaria celebrada el día 29/03/05.

[Firma]

SECRETARIA

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento **EUCA** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005

El Secretario de la GMU

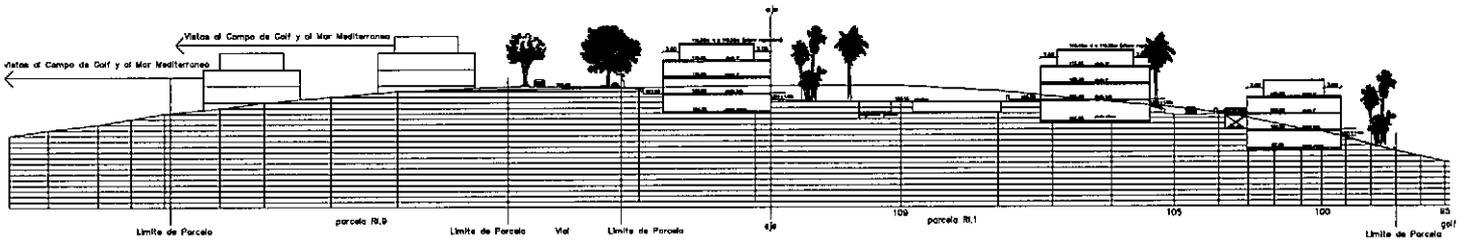
[Firma]

Página nº 12

2. Referencia a la parcela RI.9

Las edificaciones de la parcela RI.9 no se ven afectadas en la interrupción de sus vistas por los bloques de la parcela RI.1, ya que la parcela RI.9 tiene su pendiente y sus vistas hacia el norte y la parcela RI.1 hacia el sur. Ambas están separadas por el vial V2 que se encuentra ubicado en las cotas más altas de las dos parcelas.

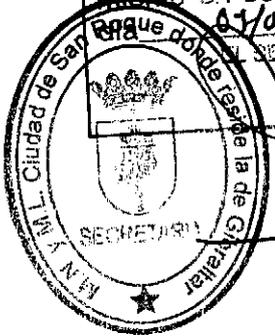
Estas vistas de la parcela RI.9 son hacia la parcela G.2.1 (parcela Deportiva Privada en la que se encuentra el campo de Golf) y vistas hacia el Mar Mediterráneo. Esto se puede verificar en las secciones, y en los planos que se presentan adjuntos.



Málaga, Diciembre de 2004.

ARQUITECTOS

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 01/01/05 al Punto 13
SECRETARIO GENERAL



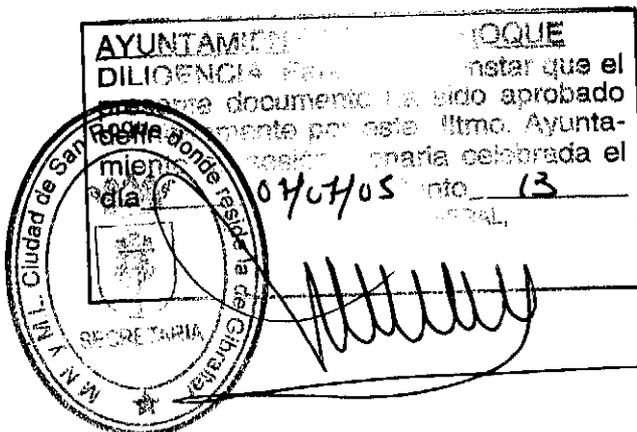
DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ~~E. Del~~ ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005

El Secretario de la GMU

9. – RELACIÓN DE PLANOS.

ESTUDIO DE DETALLE

- ED.-1 SITUACION EN EL PLAN GENERAL
- ED.-2 SITUACION EN EL PLAN PARCIAL
- ED.-3 TOPOGRAFICO ACTUAL
- ED.-4 DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS
- ED.-5 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- ED.-6 SECCIONES DE CONJUNTO 1 Y 2
- ED.-7 SECCIONES DE CONJUNTO 3 Y 4
- ED.-8 SECCIONES DE CONJUNTO 5 Y 6
- ED.-9 SECCIONES DE CONJUNTO 7 Y 8
- ED.-10 SECCIONES DE CONJUNTO 9 Y 10
- ED.-11 SECCIONES DE CONJUNTO 11 Y 12
- ED.-12 RED VIARIA INTERIOR – REPLANTEO -
- ED.-13 RED VIARIA INTERIOR - PERFIL LONGITUDINAL -
- ED.-14 VISTA DE CONJUNTO – ORIENTATIVA –
- ED.-15 SECCIONES CON REFERENCIAS A LAS PARCELAS RI.9 Y
RI.11



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ED. Det ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 29 MAR. 2005
El Secretario de la GMU

10. ANEXO



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

REF. OTM 04/2555 JGM

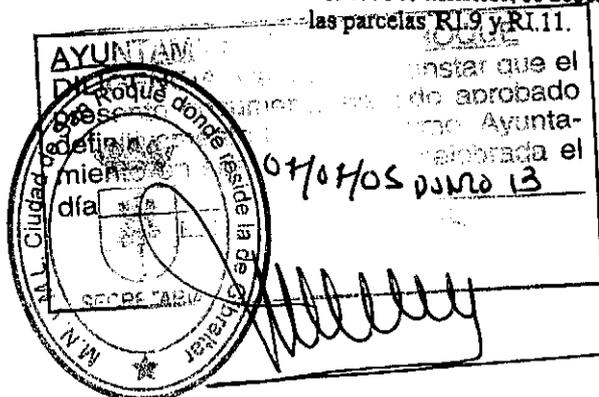
Con relación a su escrito de fecha 28 de mayo de 2004 (RGE 2555), sobre Viabilidad urbanística de conjunto de 293 viviendas plurifamiliares en bloque y apartotel de 54 unidades, en Parcela RI.1. Alcaidesa, se ha emitido informe técnico que textualmente dice:

""De acuerdo a la documentación existente en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, en relación con el Texto Refundido del P.G.O.U y con el Plan Parcial de los Sectores 001-AL y 002-AL. Alcaidesa, pendiente de la aprobación definitiva de su Texto refundido, resulta lo siguiente:

1. De acuerdo a lo establecido en la ficha correspondiente a la manzana de referencia, se redactará 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 accesos a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. En este sentido, este, delimitará la ordenación del conjunto fijando las parcelas destinadas a uso residencia y al hotelero.
2. Se tramitará igualmente y previo a la concesión de la licencia municipal de obras, autorización de la Consejería de Turismo y Deporte, en base a lo establecido en el Decreto 47/2.004 de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.
3. En relación con la ordenación del conjunto y según las Ordenanzas del Plan Parcial, resulta que:

- El artículo 16, "condiciones de volúmenes comunes a todas las zonas", establece que los edificios que puedan interferir vistas de otros edificios situados detrás de ellos no podrán tener más de dos plantas, ni más de 6,00 m de altura por encima del punto más elevado de la alineación de la parcela, con el fin de no ocultar totalmente las vistas de dichos edificios hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos en este orden. A efectos, el artículo 18, "condiciones estéticas comunes a todas las zonas", fija que los proyectos deberán comprender un estudio de obstrucción de vistas del Peñón de Gibraltar, del mar y de los espacios libres inmediatos en parcelas "posteriores", según sea el caso.

Por todo lo anterior, se deberán ajustar a lo establecido, las edificaciones próximas a las parcelas RI.9 y RI.11.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento **E. DET** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

29 MAR. 2005

El Secretario de la GMU

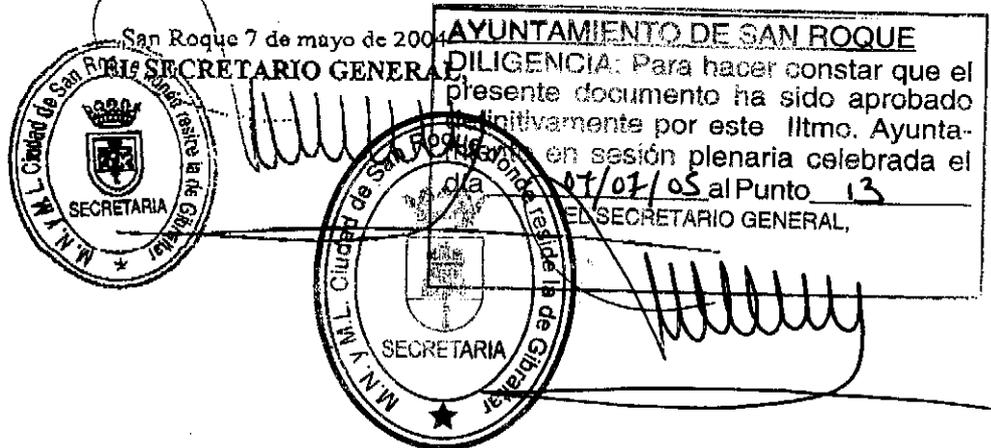
- Se observan, en las secciones presentadas, alteraciones de la rasante natural del terreno superiores a las máximas permitidas. Igualmente, se atenderá a lo dispuesto en la ficha en relación a la altura reguladora de la edificación, al no poder esta sobrepasar la cota de 119,50 m sobre el nivel del mar.
- Se deberá justificar el número de plazas de aparcamientos, fijadas + en el Plan Parcial para la parcela de referencia en 440 unidades.

4. Igualmente se deberá presentar la siguiente documentación:

- Proyecto Básico y de Ejecución de la propuesta planteada.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.
- Cuestionario de estadística de la edificación y la vivienda.
- Estudio de obstrucción de vistas (punto 3 de este informe), consistente en un esquema a escala 1:100 de las proyecciones verticales, en sección según vista considerada, y horizontales, en planta, de la silueta de los edificios, cerramientos y vegetación previstos sobre terrenos limítrofes.
Además, se presentará estudio volumétrico del conjunto, consistente en levantamiento volumétrico.

5. La documentación solicitada será redactada por Técnico competente y estará debidamente visada por su correspondiente colegio profesional."

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.



DIURSA
C/ Teniente Miranda, nº 79 E

ALGECIRAS

