

AREA DE URBANISMO ORDENACION DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

URB.

EXPTE LOB 6023/2020

El Sr. Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de San Roque, D. Juan Carlos Ruiz Boix, en uso de las facultades conferidas por el artículo 21 de la Ley 7/85, de 2 abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, ha resuelto dictar con esta fecha el siguiente:

DECRETO

VISTO que con fecha 06/08/2020 (RGE n.º E-RE-3250) **ONE EDEN SERENITY S.L.** con CIF n.º **B93725497**, solicita licencia municipal para llevar a cabo la **“CONSTRUCCIÓN DE 293 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS (FASE 1A Y 1C)”** sitas en **PARCELA RI-01 (FASES 1A Y 1C) URBANIZACIÓN ALCAIDESA SECTORES 001/002-AL Ref. Catastral n.º 1538113TF9113N0001YF** del TM de San Roque; adjuntando Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por la Sociedad Limitada Profesional HCP Arquitectos Urbanistas SLP, siendo los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, proyecto de fecha julio de 2020 (v2 exp H-2790-18).

VISTO que con fecha 12/11/2020 (RGS n.º 4849) se requiere documentación a la interesada siendo aportada con fecha 20/04/2021 RGE n.º E-RE-2573) y 09/06/2021 (Rge n.º E-RE-3672)

VISTO que la obra que se pretende está sujeta a licencia de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

VISTO el informe técnico emitido por Arquitecto Técnico Municipal de fecha 02/07/2021, que textualmente dice:

“” ANTECEDENTES

Con fecha 6 de agosto de 2020, se solicita por parte de D. Antonio Sardina Ruiz en representación de One Eden Serenity S.L, licencia para la construcción de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros, sitos en parcela RI-1 de Alcaidesa y cambio de titularidad del expediente LOB 04/856 a nombre de One Eden Serenity SL, aportándose para ello la siguiente documentación:

- a. Instancia electrónica.
- b Escrito de desestimiento del expediente EDET 668/2020, Estudio de Detalle para la parcela RI-01 de los sectores 001/002-AL.



Fase 1Apem 9.869.353,00 euros
Fase 1Bpem 6.194.536,00 euros
Fase 1C pem 312.101,00 euros
Fase 2Apem 6.467.684,00 euros
Fase 2Bpem 6.821.634,00 euros
Fase 2C pem 6.602.808,00 euros
Total 42.150.551,00 euros

c. Escrito de transmisión de licencia, solicitud de nueva licencia de obra mayor y comunicación de cambio de titular, expediente LOB 04/856 a nombre del promotor anterior Promoven Promoción y Venta S.L. (Grupo Diursa) y como promotor actual One Eden Serenity S.L.

LOB 04/856 5.538.780,00 euros

d. Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por la Sociedad Limitada Profesional HCP Arquitectos Urbanistas SLP, siendo los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, proyecto de fecha julio de 2020 (v2 exp H-2790-18).

e. Escritura de Poder de One Eden Serenity SL a favor de D. Antonio Sardina Ruiz.

d. Escritura de Escisión de Alcander Business SL

f. Justificante de solicitud de autorización al departamento de Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollos Sostenible de la Junta de Andalucía en Cádiz.

Con fecha 3 de noviembre de 2020, se se tramita informe técnico mediante el cual se requiere documentación adicional y aclaraciones en los siguientes términos:

Una vez analizada la documentación técnica aportada consistente en Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por la Sociedad Limitada Profesional HCP Arquitectos Urbanistas SLP, siendo los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, proyecto de fecha julio de 2020 (v2 exp H-2790-18), deberá portarse la siguiente documentación adicional o modificaciones:

La ficha RI-1 (Residencial Intensivo) perteneciente al PLAN PARCIAL SECTORES 001-AL Y 002-AL Alcaidesa, con fecha de aprobación definitiva 12-11-2002, establece lo siguiente:

“Para controlar paisajísticamente desde el punto de vista urbanístico no deben sobrepasarse dentro de las manzanas cotas que impidan vista de interés o produzcan impacto visual, así como en las laderas o zonas de excesiva pendiente 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 en un estudio de volúmenes y visuales”.



En base a la exigencia anterior, se considera imprescindible la aportación de Estudio de Volúmenes y Visuales que garantice la no masificación de la ladera.

En relación con la percepción visual del conjunto desde el exterior, aún no incluyendo el proyecto un alzado de conjunto, se considera que, en las fases F-1A, F-2B y F-2C, se proponen edificaciones cuya percepción exterior (desde el sur hacia el norte) suponen la colmatación de la ladera con volúmenes percibidos como de 5 plantas de altura en casi todo el frente inferior de la parcela que, aunque en un plano posterior, quedarían maclados con los alzados de los edificios posteriores situados en la parte superior de la parcela.

Es necesario igualmente, que se aporte justificación gráfica del cumplimiento del parámetro de altura máxima, siempre medido desde el rasante del terreno. La justificación de la altura máxima debe respetar los criterios del PGOU vigente. Dicha justificación deberá hacerse en los alzados laterales, indicando la rasante del terreno natural (desde donde ha de medirse la altura máxima), y en planta superponiendo el topográfico inalterado sobre cada uno de los niveles de la edificación (plano de la totalidad del conjunto).

Se comprueba que en los bloques pertenecientes a fases F-1A, F-2B y F-2C, existen cocinas que reciben luz natural y ventilación a través del salón comedor en el que quedan incorporadas. En relación con esta circunstancia, deberá aportarse justificación específica de cumplimiento de exigencias mínimas de ventilación e iluminación en base a los criterios establecidos en el CTE. Hacer mención a que dicha justificación solo deberá aportarse en caso de que se contemple una situación similar en la propuesta que se analizó el Estudio de Volúmenes y Visuales anteriormente requerido.

Deberá aportarse plano de la totalidad del conjunto en el que se indiquen fases y tipología de bloques de manera simultánea.

En relación con las condiciones de los aparcamientos en sótano, se deberá aportar justificación global en relación a las prescripciones del PGOU vigente. De manera específica, deberá aportarse justificación de cumplimiento de normativa para el acceso de vehículos en "L" de los bloques correspondientes a la fase 1A.

Además, deberá aportarse la siguiente documentación de carácter administrativo:

- Justificante del Departamento de Gestión Tributaria que garantice la innecesariedad de aportar nuevos justificantes de abono de Tasa e Icio..
- Justificante de depósito de una fianza provisional específica relativa a la Gestión de Residuos por un importe de 23.839,40 euros (fases 1A y 1C), en base a lo establecido en los artículos 80 y 81 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Dicha fianza se reintegrará a la persona o entidad productora en el momento en que aporte el certificado emitido por persona autorizada acreditativo de la operación de valorización y eliminación a la que han sido destinados los residuos, de acuerdo con el modelo del Anexo XII del anteriormente citado Decreto.

La licencia será concedida bajo el concepto de ejecución simultánea de obras de



urbanización y de edificación al amparo de lo establecido en el artículo 55 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se establece el Régimen del Suelo Urbano No Consolidado, debiendo aportarse la siguiente documentación:

- Justificante de depósito de aval que garantiza las obras pendientes de ejecutar de la urbanización, por importe de 108.697,68 euros.
- Documento de asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

Además, constan en los archivos del Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente los siguientes antecedentes.

PPAR 2000/0013_MODIFICACION ELEMENTOS PLAN PARCIAL SECTORES 001-AL Y 002-AL con fecha de aprobación definitiva 03-05-2007

PPAR 2000/0001_PLAN PARCIAL SECTORES 001-AL Y 002-AL con fecha de aprobación definitiva 12-11-2002.

Con fecha 8 de marzo de 2021, se aporta por parte de D. Antonio Sardina Ruiz, en representación de One Eden Serenity, la siguiente documentación adicional al expediente:

g. Instancia electrónica, mediante la cual se declara lo siguiente:

"DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD: El compromiso expreso y formal de no ocupación, ni utilización de la construcción, edificaciones e instalaciones hasta la completa terminación de las obras de urbanización, y por tanto, del buen funcionamiento efectivo de todos los servicios, así como la asunción de este compromiso de consignación de esta condición en cuanto a negocios jurídicos con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas".

h. Documento específico con Compromiso de No Ocupación en los términos señalados en el punto anterior, de fecha 8 de marzo de 2021, firmado por D. Antonio Sardina Ruiz en representación de One Eden Serenity SL.

i. Recibo de ICIO, sobre una base imponible de 5.538.780,00 euros (total recibo 177.240,93 euros, 1ª fase 76 viviendas, parcela RI-1 Alcaidesa), de fecha 13/11/2006.

j. Justificante de abono de tasa sobre una base imponible de 5.334.319,00 euros (cantidad justificada 27.693,90 euros, 1ª fase 76 viviendas, parcela RI-1 Alcaidesa).

k. Justificante de abono de tasa sobre una base imponible de 5.538.780,00 euros (cantidad justificada 26.671,60 euros, 2ª fase).



- l. Justificante de abono de tasa sobre una base imponible de 9.164.444,00 euros (cantidad justificada 45.822,22 euros, 3ª fase).
- m. Certificación catastral descriptiva y gráfica ref. catastral 538113TF9113N0001YF.
- n. Escritura de poder de One Eden Serenity a favor de D. Antonio Sardina Ruiz.
- ñ. Anexo de respuesta a informe técnico municipal del Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en Parcela RI-1 Sector 001-AL y 002-AL la Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, de fecha febrero de 2021.

Con fecha 19 de abril de 2021, se aporta por parte de D. Antonio Sardina Ruiz, en representación de One Eden Serenity, la siguiente documentación adicional al expediente:

- o Instancia electrónica.
- p Anexo, documentación reformada, respuesta a informe técnico municipal del Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, de fecha abril de 2021.

INFORME

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

De acuerdo a la documentación existente en el Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de San Roque en relación con el Plan de Ordenación Urbanística del t.m. de San Roque (PGOU), aprobado definitivamente el 25 de julio de 2000, según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, publicado en el BOP de Cádiz nº 208 de 7 de septiembre de 2000 y adaptado parcialmente a la Ley de ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre) por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 7 de mayo de 2009 y publicada su aprobación definitiva en el BOP de Cádiz nº 120 de 27 de junio de 2011, resulta que inmueble de referencia está incluido en al área 001/002-AL, para el cual se establecen las siguientes determinaciones básicas:

Concepto	Normativa Vigente	Proyecto	Cumplimiento
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado (Urbanizable Ordenado en Transformación)		
Remisión a planeamiento	Plan Parcial 001/002-AL Texto refundido y modificaciones posteriores		
Usos permitidos	RESIDENCIAL INTENSIVO	RESIDENCIAL INTENSIVO	Sí

	Vivienda plurifamiliar Vivienda unifamiliar adosada Oficinas en categoría C Hotelero en todas sus categorías		
Edificabilidad máxima	parcela RI3 0,70 m ² /m ² s 36.660,40 m² Fase 1A_p18.208,11m² 12.745,67 m² Fase 1B_p6.792,57m ² 4.754,89 m ² Fase 1C_p1.797,00m² 1.257,90 m² Fase 2A_p10.474,66m ² 7.332,26 m ² Fase 2B_p7.720,91m ² 5.404,64 m ² Fase 2C_p7.737,94m ² 5.416,56 m ²	parcela RI3 0,6988 m ² /m ² s 36.600,22 m² Fase 1A 9.498,51 m² Fase 1B 6.211,96 m ² Fase 1C 277,83 m² Fase 2A 6.210,72 m ² Fase 2B 7.399,62 m ² Fase 2C 7.001,58 m ²	Sí
Altura máxima	2 plantas (7.50 m) Tolerancia altimétrica: en 3ª planta el 50% de la segunda. La altura máxima reguladora de la edificación no podrá sobrepasar la cota 119,15 metros sobre el nivel del mar.	2 plantas (6,28 m) Tolerancia altimétrica: en 3ª planta el 48% de la segunda. La altura máxima reguladora de la edificación no sobrepasa la cota 119,15 metros sobre el nivel del mar.	Sí
Ocupación máxima en planta	60,00%	32,00%	Sí
Longitud máxima de fachada	50 m		Sí
Separación entre agrupaciones			
Separación a	Mayor o igual a 5,00 ml	Mayor o igual a 5,00 ml	Sí

lindero público			
Separación a vial	Mayor o igual a 6,00 ml	Mayor o igual a 6,00 ml	
Separación a lindero privado	Mayor o igual a 5,00 ml	Mayor o igual a 5,00 ml	Sí
Número de viviendas máximo	RI1 293 viviendas Fase 1A_p18.208,11m2 101viv_ Fase 1B_p6.792,57m2 38 viv_ Fase 1C_p1.797,00m2 10viv_ Fase 2A_p10.474,66m2 58 viv_ Fase 2B_p7.720,91m2 43 viv_ Fase 2C_p7.737,94m2 43 viv_	RI1 293 viviendas Fase 1A_p18.208,11m2 77 viv. Fase 1B_p6.792,57m2 50 viv. Fase 1C_p1.797,00m2 0viv. Fase 2A_p10.474,66m2 50 viv. Fase 2B_p7.720,91m2 60 viv. Fase 2C_p7.737,94m2 56 viv.	Sí
Número mínimo de plazas de aparcamiento en interior parcela	RI1 440 uds (1,50 plaza por vivienda) Fase 1A_p18.208,11m2 101viv_152 aparc. Fase 1B_p6.792,57m2 38 viv_57 aparc. Fase 1C_p1.797,00m2 10viv_15 aparc. Fase 2A_p10.474,66m2 58 viv_87 aparc. Fase 2B_p7.720,91m2 43 viv_65 aparc. Fase 2C_p7.737,94m2 43 viv_65 aparc.	RI1 466 uds (1,59 plaza por vivienda) Fase 1A_p18.208,11m2 77 viv._131 aparc_1,70 Fase 1B_p6.792,57m2 50 viv_91 aparc_1,82 Fase 1C_p1.797,00m2 0viv_0 aparc_ Fase 2A_p10.474,66m2 50 viv_88 aparc_1,76 Fase 2B_p7.720,91m2 60 viv_76 aparc_1,266 Fase 2C_p7.737,94m2 56 viv_80 aparc_1,454	Sí
Parcela mínima	La existente	52.372,00 m2	Sí



CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

1. Se presenta Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por la Sociedad Limitada Profesional HCP Arquitectos Urbanistas SLP, siendo los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, proyecto de fecha julio de 2020 (v2 exp H-2790-18) y Anexo, documentación reformada, respuesta a informe técnico municipal del Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, de fecha abril de 2021.
2. No se aporta Estudio de Seguridad y Salud.
3. No aporta Estudio de Gestión de Residuos con un presupuesto de 98.693,53 euros.
4. No se aporta proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
5. La construcción proyectada cumple con los condicionantes urbanísticos que le son de aplicación.
6. En el proyecto queda justificado el cumplimiento de los documentos básicos pertenecientes al CTE.
7. El proyecto incluye apartado específico para la justificación del cumplimiento del Decreto 293/2009 relativo a accesibilidad.
8. No se adjunta justificante del pago de tasa ni de ICIO.
9. **La construcción proyectada dispone de una superficie construida computable de 36.600,22 m² para la totalidad de las fases y según el siguiente desglose para las fases 1A y 1C.**

Fase 1A	9.498,51 m²	77 viviendas	131 aparcamientos
Fase 1C	277,83 m²		
10. El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de **DIEZ MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (10.181.454,00 EUROS).**

Fase 1A	pem 9.869.353,00 euros
Fase 1C	pem 312.101,00 euros
Total presupuesto objeto de licencia	10.181.454,00 euros

CONCLUSIÓN

- 1.- Se informa favorablemente la licencia para llevar a cabo las obras solicitadas por D. Antonio Sardina Ruiz en representación de One Eden Serenity S.L y definidas en el Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por la Sociedad Limitada Profesional HCP Arquitectos Urbanistas SLP, siendo los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, proyecto de fecha julio de 2020 (v2 exp H-2790-18) y Anexo, documentación reformada, respuesta a informe técnico municipal del Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, de fecha abril de 2021 (fases 1A y 1C).
- 2.- Se establece una fianza provisional específica relativa a la Gestión de Residuos por un importe de 23.839,40 euros, en base a lo establecido en los artículos 80 y 81 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Dicha fianza se reintegrará a la persona o entidad productora en el momento en que aporte

el certificado emitido por persona autorizada acreditativo de la operación de valorización y eliminación a la que han sido destinados los residuos, de acuerdo con el modelo del Anexo XII del anteriormente citado Decreto.

3.- Se tomarán en obra las medidas de seguridad y señalización necesarias, conforme a la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral (RD 1.627/1.997 por el que se establecen las disposiciones mínimas en Seguridad y Salud para las obras de construcción).

4.- En caso de acopio de material, escombros o instalación de oficinas o campamento de obra en la vía pública se deberá tramitar la correspondiente autorización para ocupación de dicho espacio.

5.- No podrá alterarse la topografía natural en ± 1.50 m., debiendo permanecer inalterada en las franjas de retranqueo a lindero público o privado. En ningún caso, se autoriza la construcción de superficies no computadas que se encuentren por encima de 1,40 m del nivel del terreno natural inalterado o del terreno o pavimento modificado.

6.- Los cerramientos de parcela deberán respetar las siguientes características:

Lindero privado- no superara 3.00 m de altura, permitiéndose obra de fábrica en el primer tramo de 2.00 m. y verja, malla, seto o celosía en el tramo superior de 1.00 m.

Lindero público- no superara 2.50 m de altura, permitiéndose obra de fábrica en el primer tramo de 1.50 m. y verja, malla, seto o celosía en el tramo superior de 1.00 m.

7.- La presente autorización no habilita para intervención alguna sobre arboleda existente en la parcela, trabajos que deben contar con licencia específica.

8.- En el plazo máximo de un mes y en cualquier caso, con carácter previo al inicio de los trabajos, deberá aportarse la siguiente documentación:

-Proyecto Básico refundido y Proyecto de ejecución redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional que corresponda, el cual deberá adjuntar certificado de concordancia entre el proyecto de ejecución aportado y el proyecto básico y documentación complementaria que han servido de base para la concesión de licencia de obras.

- Estudio de Seguridad y Salud.

- Estudio de Gestión de Residuos.

- Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

- Certificado de inacción sobre especie arbórea alguna, firmado por el Arquitecto Director de Obra.

9.- Una vez finalizadas las obras, deberá tramitarse licencia de primera ocupación. Hacer especial mención a que en dicho trámite deberá darse cumplimiento a lo especificado en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, 10.- Según lo dispuesto en el Capítulo I del título III del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, en lo referente al sistema de verificación acústica de las edificaciones, para la obtención de la licencia de primera ocupación de los edificios o bien para posteriores licencias de ocupación, siempre y cuando sean consecuencia de obras que requieran proyecto técnico de edificación conforme a lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, previsto en la mencionada Ley, mediante un estudio acústico ajustado a las normas establecidas en la Instrucción Técnica 5 (cumplimiento del DB-HR del ruido del CTE).



10.- Las presente licencia de obra se otorga bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas. Se podrá conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

11.- La presente licencia se concede bajo el concepto de ejecución simultánea de obras de urbanización y de edificación al amparo de lo establecido en el artículo 55 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se establece el Régimen del Suelo Urbano No Consolidado, cumpliéndose las siguientes circunstancias:

- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de fecha 18 de septiembre de 2003.
- Previsibilidad de finalización de las obras pendientes de ejecutar y se ha constituido aval que garantiza las obras pendientes de ejecutar, por importe de 108.697,68 euros euros.
- Consta asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- No podrá concederse licencia de primera ocupación hasta que las obras de urbanización no hayan sido finalizadas.

12.- En lo que pueda afectar a las obras de edificación objeto de licencia, se deberá dar cumplimiento al condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental y a las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental pertenecientes al Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación de los Sectores 01-AL y 002-AL Alcaidesa del PGOU de San Roque fue redactado en cumplimiento del acuerdo de Aprobación Definitiva de la Comisión Provincial O,T, y U. de 12 de Noviembre de 2001 e Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de 14 de Agosto de 2003.

13.- Deberá procederse a la tramitación inmediata de Licencias Municipales de Actividad relativas a Garajes y Piscinas de Uso Colectivo..”

E informe jurídico emitido en fecha 09/07/2021, que textualmente dice:

” Con fecha 06/08/2020 (RGE n.º E-RE-3250) **ONE EDEN SERENITY S.L.** con CIF n.º **B93725497**, solicita licencia municipal para llevar a cabo la **“CONSTRUCCIÓN DE 293 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS (FASE 1A Y 1C)”** sitas en **PARCELA RI-01 (FASES 1A Y 1C) URBANIZACIÓN ALCAIDESA SECTORES 001/002-AL Ref. Catastral n.º 1538113TF9113N0001YF** del TM de San Roque; adjuntando Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por la Sociedad Limitada Profesional HCP Arquitectos Urbanistas SLP, siendo los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, proyecto de fecha julio de 2020 (v2 exp H-2790-18).

Con fecha 12/11/2020 (RGS n.º 4849) se requiere documentación a la interesada siendo aportada con fecha 20/04/2021 RGE n.º E-RE-2573) y 09/06/2021 (Rge n.º E-RE-3672)



Corresponde en base a lo preceptuado en el artículo 172 del ROF, emitir

INFORME JURIDICO

PRIMERO.- La obra que se pretende está sujeta a licencia de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

SEGUNDO.- Se ha emitido informe técnico conforme al cual resulta FAVORABLE a lo solicitado

Por todo ello, cabe formular la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

CONCEDER a **ONE EDEN SERENITY S.L.** licencia municipal para llevar a cabo **“CONSTRUCCIÓN DE 293 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS (FASE 1A Y 1C)”** sitas en **PARCELA RI-01 (FASES 1A Y 1C) URBANIZACIÓN ALCAIDESA SECTORES 001/002-AL Ref. Catastral n.º 1538113TF9113N0001YF** del TM de San Roque, conforme a Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por la Sociedad Limitada Profesional HCP Arquitectos Urbanistas SLP, siendo los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, proyecto de fecha julio de 2020 (v2 exp H-2790-18) y Anexo, documentación reformada, respuesta a informe técnico municipal del Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, de fecha abril de 2021 (fases 1A y 1C); debiendo tener en cuenta:

- Se establece una fianza provisional específica relativa a la Gestión de Residuos por un importe de 23.839,40 euros, en base a lo establecido en los artículos 80 y 81 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Dicha fianza se reintegrará a la persona o entidad productora en el momento en que aporte el certificado emitido por persona autorizada acreditativo de la operación de valorización y eliminación a la que han sido destinados los residuos, de acuerdo con el modelo del Anexo XII del anteriormente citado Decreto.
- Se tomarán en obra las medidas de seguridad y señalización necesarias, conforme a la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral (RD 1.627/1.997 por el que se establecen las disposiciones mínimas en Seguridad y Salud para las obras de construcción).
- En caso de acopio de material, escombros o instalación de oficinas o campamento de obra en la vía pública se deberá tramitar la correspondiente autorización para ocupación de dicho espacio.
- No podrá alterarse la topografía natural en ± 1.50 m., debiendo permanecer inalterada en las franjas de retranqueo a lindero público o privado. En ningún caso, se autoriza la construcción de superficies no computadas que se encuentren por encima de 1,40 m del nivel del terreno natural inalterado o del terreno o pavimento modificado.



- Los cerramientos de parcela deberán respetar las siguientes características:
 - Lindero privado- no superara 3.00 m de altura, permitiéndose obra de fábrica en el primer tramo de 2.00 m. y verja, malla, seto o celosía en el tramo superior de 1.00 m.
 - Lindero público- no superara 2.50 m de altura, permitiéndose obra de fábrica en el primer tramo de 1.50 m. y verja, malla, seto o celosía en el tramo superior de 1.00 m.
- La presente autorización no habilita para intervención alguna sobre arboleda existente en la parcela, trabajos que deben contar con licencia específica.
- En el plazo máximo de un mes y en cualquier caso, con carácter previo al inicio de los trabajos, deberá aportarse la siguiente documentación:
 - Proyecto Básico refundido y Proyecto de ejecución redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional que corresponda, el cual deberá adjuntar certificado de concordancia entre el proyecto de ejecución aportado y el proyecto básico y documentación complementaria que han servido de base para la concesión de licencia de obras.
 - Estudio de Seguridad y Salud.
 - Estudio de Gestión de Residuos.
 - Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
 - Certificado de inacción sobre especie arbórea alguna, firmado por el Arquitecto Director de Obra.
- Una vez finalizadas las obras, deberá tramitarse licencia de primera ocupación. Hacer especial mención a que en dicho trámite deberá darse cumplimiento a lo especificado en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, 10.- Según lo dispuesto en el Capítulo I del título III del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, en lo referente al sistema de verificación acústica de las edificaciones, para la obtención de la licencia de primera ocupación de los edificios o bien para posteriores licencias de ocupación, siempre y cuando sean consecuencia de obras que requieran proyecto técnico de edificación conforme a lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, previsto en la mencionada Ley, mediante un estudio acústico ajustado a las normas establecidas en la Instrucción Técnica 5 (cumplimiento del DB-HR del ruido del CTE).
- Las presente licencia de obra se otorga bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas. Se podrá conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.
- La presente licencia se concede bajo el concepto de ejecución simultanea de obras de urbanización y de edificación al amparo de lo establecido en el artículo 55 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se establece el Régimen del Suelo Urbano No Consolidado, cumpliéndose las siguientes circunstancias:
 - Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de fecha 18 de septiembre de 2003.

- Previsibilidad de finalización de las obras pendientes de ejecutar y se ha constituido aval que garantiza las obras pendientes de ejecutar, por importe de 108.697,68 euros euros.
 - Consta asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
 - No podrá concederse licencia de primera ocupación hasta que las obras de urbanización no hayan sido finalizadas.
 - En lo que pueda afectar a las obras de edificación objeto de licencia, se deberá dar cumplimiento al condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental y a las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental pertenecientes al Texto Refundido del Plan Partial de Ordenación de los Sectores 01-AL y 002-AL Alcaidesa del PGOU de San Roque fue redactado en cumplimiento del acuerdo de Aprobación Definitiva de la Comisión Provincial O,T, y U. de 12 de Noviembre de 2001 e Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de 14 de Agosto de 2003.
- 13.- Deberá procederse a la tramitación inmediata de Licencias Municipales de Actividad relativas a Garajes y Piscinas de Uso Colectivo.
- La construcción proyectada dispone de una superficie construida computable de 36.600,22 m² para la totalidad de las fases y según el siguiente desglose para las fases 1A y 1C.

Fase 1A	9.498,51 m ² _77 viviendas_131 aparcamientos
Fase 1C	277,83 m ² _

PRESUPUESTO: 10.181.454,00 €. ""

Los cuales son FAVORABLES a lo solicitado.

Por el presente vengo en **CONCEDER** a **ONE EDEN SERENITY S.L.** licencia municipal para llevar a cabo **"CONSTRUCCIÓN DE 293 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS (FASE 1A Y 1C)"** sitas en **PARCELA RI-01 (FASES 1A Y 1C) URBANIZACIÓN ALCAIDESA SECTORES 001/002-AL Ref. Catastral n.º 1538113TF9113N0001YF** del TM de San Roque, conforme a Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por la Sociedad Limitada Profesional HCP Arquitectos Urbanistas SLP, siendo los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, proyecto de fecha julio de 2020 (v2 exp H-2790-18) y Anexo, documentación reformada, respuesta a informe técnico municipal del Proyecto Básico de 293 viviendas, aparcamientos y trasteros en parcela RI-1, sector 001-AL y 002-AL, La Alcaidesa, San Roque (Cádiz), redactado por los arquitectos D. Mario Romero González y D. Javier Higuera Mata, de fecha abril de 2021 (fases 1A y 1C); debiendo tener en cuenta:

- Se establece una fianza provisional específica relativa a la Gestión de Residuos por un importe de 23.839,40 euros, en base a lo establecido en los artículos 80 y 81 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Dicha fianza se reintegrará a la persona o entidad productora en el momento en que aporte el certificado emitido por persona autorizada acreditativo de la operación de valorización y eliminación a la que han sido destinados los residuos, de acuerdo con el modelo del Anexo XII del anteriormente citado Decreto.

- Se tomarán en obra las medidas de seguridad y señalización necesarias, conforme a la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral (RD 1.627/1.997 por el que se establecen las disposiciones mínimas en Seguridad y Salud para las obras de construcción).
- En caso de acopio de material, escombros o instalación de oficinas o campamento de obra en la vía pública se deberá tramitar la correspondiente autorización para ocupación de dicho espacio.
- No podrá alterarse la topografía natural en ± 1.50 m., debiendo permanecer inalterada en las franjas de retranqueo a lindero público o privado. En ningún caso, se autoriza la construcción de superficies no computadas que se encuentren por encima de 1,40 m del nivel del terreno natural inalterado o del terreno o pavimento modificado.
- Los cerramientos de parcela deberán respetar las siguientes características:
 - Lindero privado- no superara 3.00 m de altura, permitiéndose obra de fábrica en el primer tramo de 2.00 m. y verja, malla, seto o celosía en el tramo superior de 1.00 m.
 - Lindero público- no superara 2.50 m de altura, permitiéndose obra de fábrica en el primer tramo de 1.50 m. y verja, malla, seto o celosía en el tramo superior de 1.00 m.
- La presente autorización no habilita para intervención alguna sobre arboleda existente en la parcela, trabajos que deben contar con licencia específica.
- En el plazo máximo de un mes y en cualquier caso, con carácter previo al inicio de los trabajos, deberá aportarse la siguiente documentación:
 - Proyecto Básico refundido y Proyecto de ejecución redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional que corresponda, el cual deberá adjuntar certificado de concordancia entre el proyecto de ejecución aportado y el proyecto básico y documentación complementaria que han servido de base para la concesión de licencia de obras.
 - Estudio de Seguridad y Salud.
 - Estudio de Gestión de Residuos.
 - Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
 - Certificado de inacción sobre especie arbórea alguna, firmado por el Arquitecto Director de Obra.
- Una vez finalizadas las obras, deberá tramitarse licencia de primera ocupación. Hacer especial mención a que en dicho trámite deberá darse cumplimiento a lo especificado en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, 10.- Según lo dispuesto en el Capítulo I del título III del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, en lo referente al sistema de verificación acústica de las edificaciones, para la obtención de la licencia de primera ocupación de los edificios o bien para posteriores licencias de ocupación, siempre y cuando sean consecuencia de obras que requieran proyecto técnico de edificación conforme a lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, previsto en la mencionada Ley, mediante un estudio acústico ajustado a las normas establecidas en la Instrucción Técnica 5 (cumplimiento del DB-HR del ruido del CTE).
- Las presente licencia de obra se otorga bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas. Se podrá conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.



- La presente licencia se concede bajo el concepto de ejecución simultanea de obras de urbanización y de edificación al amparo de lo establecido en el artículo 55 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se establece el Régimen del Suelo Urbano No Consolidado, cumpliéndose las siguientes circunstancias:

- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de fecha 18 de septiembre de 2003.
 - Previsibilidad de finalización de las obras pendientes de ejecutar y se ha constituido aval que garantiza las obras pendientes de ejecutar, por importe de 108.697,68 euros euros.
 - Consta asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
 - No podrá concederse licencia de primera ocupación hasta que las obras de urbanización no hayan sido finalizadas.
- En lo que pueda afectar a las obras de edificación objeto de licencia, se deberá dar cumplimiento al condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental y a las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental pertenecientes al Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación de los Sectores 01-AL y 002-AL Alcaldesa del PGOU de San Roque fue redactado en cumplimiento del acuerdo de Aprobación Definitiva de la Comisión Provincial O,T, y U. de 12 de Noviembre de 2001 e Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de 14 de Agosto de 2003.
- 13.- Deberá procederse a la tramitación inmediata de Licencias Municipales de Actividad relativas a Garajes y Piscinas de Uso Colectivo.
- La construcción proyectada dispone de una superficie construida computable de 36.600,22 m² para la totalidad de las fases y según el siguiente desglose para las fases 1A y 1C.
- | | |
|---------|---|
| Fase 1A | 9.498,51 m ² _77 viviendas_131 aparcamientos |
| Fase 1C | 277,83 m ² _ |

PRESUPUESTO: 10.181.454,00 €.

- En cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza municipal reguladora de la publicidad obligatoria de la concesión de licencias de obras, el promotor estará obligado a la colocación de un cartel identificativo de los datos y circunstancias básicas de la licencia. En caso de incumplir con este requisito incurrirá en infracción grave, tal como establece dicha Ordenanza.

Otorgando dicha licencia en materia de competencia municipal, dejando a salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio del de terceros y previo pago de las tasas e impuestos municipales que correspondan.

En San Roque, firma el Sr. Alcalde del Ilustre Ayuntamiento de San Roque y la Sra. Secretaria General.

Documento firmado electronicamente al margen

