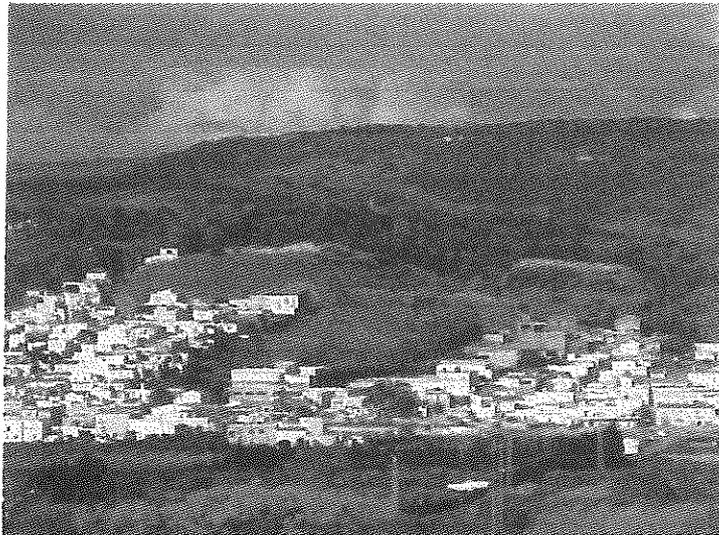


270504836404



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el
presente documento Mu Real
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

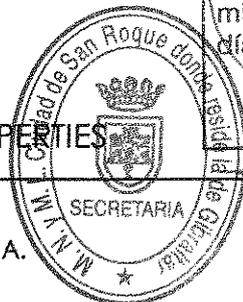
[Handwritten signature]

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 008-SE.
SAN ROQUE (CADIZ).**

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 18 MAR. 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES



PEDRO LECHUGA GARCIA.

ARQUITECTO

ABRIL 2004

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 008-SE.
SAN ROQUE (CADIZ).**

PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES

PEDRO LECHUGA GARCIA.

ARQUITECTO

INDICE GENERAL

MEMORIA

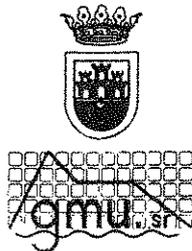
ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONOMICO – FINANCIERO

PLANOS DE INFORMACIÓN

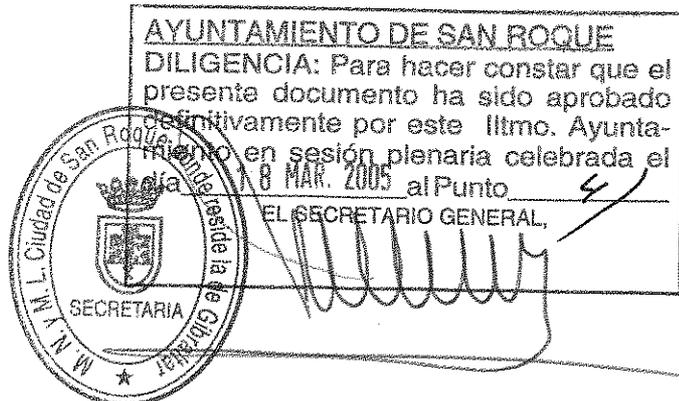
PLANOS DE ORDENACIÓN



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

INDICE

MEMORIA DE INFORMACION

1. Introducción.
2. Justificación de la procedencia del Plan.
3. Determinaciones del Planeamiento General.
4. Información urbanística.
 - 4.1 Características naturales del terreno.
 - 4.2 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 4.3 Estructura de la Propiedad del suelo.

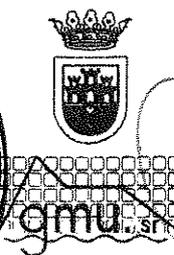
MEMORIA DE ORDENACION

5. Objetivos y criterios de planeamiento.
6. Ordenación propuesta.
 - 6.1 Zonificación.
 - 6.2 Tipologías edificatorias.
 - 6.3 Red viaria.
 - 6.4 Infraestructuras de servicios.

Anexos.

- Síntesis de la ordenación y cuadros de características.
- Análisis de cumplimiento de reserva para dotaciones.
- Determinaciones correspondientes a los planes de iniciativa particular.
- Anexo fotográfico.
- Convenios suscritos.

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 18 MAR. 2005 al Punto 4/
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

INTRODUCCION

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

1.1 GENERALIDADES.

- 1.1.1 Fundamento de las Ordenanzas.
- 1.1.2 Ambito de aplicación.
- 1.1.3 Obligatoriedad.
- 1.1.4 Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

1.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTO.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1 CALIFICACION DEL SUELO.

2.2 DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

- 2.2.1 Unidades de Ejecución.
- 2.2.2 Sistema de Actuación.
- 2.2.3 Cesiones obligatorias.
- 2.2.4 Desarrollo del planeamiento.
- 2.2.5 Ejecución de las obras de urbanización.
- 2.2.6 Plazos de ejecución de las obras.
- 2.2.7 Conservación de la urbanización.

2.3 ESTUDIOS DE DETALLE.

2.4 PARCELACIONES.

2.5 PROYECTOS DE URBANIZACION.

2.6 OBRAS DE EDIFICACION.

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 MAR. 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento San Roque ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

3. NORMAS DE EDIFICACION.

3.1 CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

- 3.1.1 Alineaciones oficiales o fira de cuerdas.
- 3.1.2 Afección a calles.
- 3.1.3 Vallado de solares.
- 3.1.4 Almacenamiento de materiales.
- 3.1.5 Vertido de tierras.
- 3.1.6 Obras marginales y residuos constructivos.
- 3.1.7 Acceso a parcelas.

3.2 CONDICIONES DE EDIFICACION CORRESPONDIENTES A TODAS LAS ZONAS.

- 3.2.1 Condiciones generales.
- 3.2.2 Condiciones de ordenación.
- 3.2.3 Condiciones de volumen.
- 3.2.4 Condiciones estéticas y de composición.
- 3.2.5 Condiciones de uso.

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1 ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

- 4.1.1 Ambito.
- 4.1.2 Condiciones de uso.
- 4.1.3 Condiciones de la edificación.
- 4.1.4 Altura máxima.
- 4.1.5 Planta bajo rasante.
- 4.1.6 Ocupación.
- 4.1.7 Separación a linderos.
- 4.1.8 Construcciones auxiliares anejas a viviendas.
- 4.1.9 Condiciones tipológicas.
- 4.1.10 Parcela mínima.
- 4.1.11 Reserva de arborización.

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 MAR 2005 al Punto 51
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

- 4.2 ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO.
 - 4.2.1 Ambito.
 - 4.2.2 Condiciones de uso.
 - 4.2.3 Condiciones de la edificación.
 - 4.2.4 Altura máxima.
 - 4.2.5 Planta bajo rasante.
 - 4.2.6 Ocupación.
 - 4.2.7 Separación a linderos.
 - 4.2.8 Construcciones auxiliares anejas a viviendas.
 - 4.2.9 Condiciones tipológicas.
 - 4.2.10 Parcela mínima.
 - 4.2.11 Reserva de aparcamientos

- 4.3 ZONA DE VIVIENDA EN PUEBLO MEDITERRANEO
 - 4.3.1 Ambito.
 - 4.3.2 Condiciones de uso.
 - 4.3.3 Condiciones de la edificación.
 - 4.3.4 Altura máxima.
 - 4.3.5 Planta bajo rasante.
 - 4.3.6 Ocupación.
 - 4.3.7 Separación a linderos.
 - 4.3.8 Construcciones auxiliares anejas a viviendas.
 - 4.3.9 Condiciones tipológicas.
 - 4.3.10 Parcela mínima.
 - 4.3.11 Reserva de aparcamientos

- 4.4 ZONA TERCIARIA.
 - 4.4.1 Ambito.
 - 4.4.2 Condiciones de uso.
 - 4.4.3 Condiciones de la edificación.
 - 4.4.4 Condiciones tipológicas.



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento Mano Real ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]



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 18 MAR 2005 al Punto 4/
 EL SECRETARIO GENERAL, *[Handwritten signature]*

- 4.5 ZONA DE ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PUBLICO.
- 4.6 ZONA DE EQUIPAMIENTO.
- 4.7 ZONA DE RED VIARIA Y PEATONAL.

PROGRAMA DE ACTUACION

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



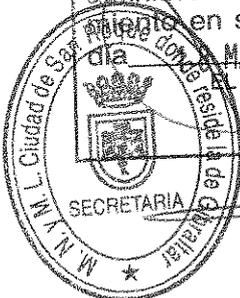
DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan de* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]

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 **15 MAR. 2005** al Punto **4**
 SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]



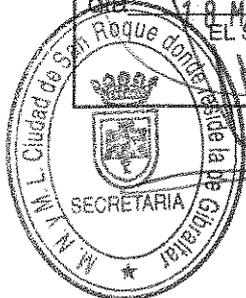
DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento Plan Local ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

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 19 MAR 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

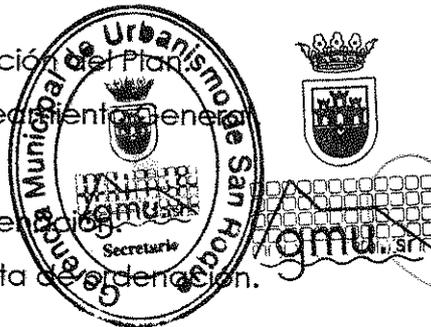
MEMORIA DE INFORMACION

1. INTRODUCCIÓN

Según establece el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, la memoria del Plan Parcial tiene que justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla (el Plan General en este caso), demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de los plazos y etapas establecidas para su ejecución.

De esta forma, la memoria se ha estructurado de conformidad con lo establecido en el punto 2 del mencionado artículo, en los apartados siguientes:

1. Justificación de la formulación del Plan.
2. Determinaciones del Planeamiento General.
3. Información Urbanística.
4. Objetivos y criterios de ordenación.
5. Justificación de la propuesta de ordenación.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Jose Rical* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

Anexos.

1. Síntesis de la ordenación y cuadro de características.
2. Análisis del cumplimiento de la reserva para dotaciones.
3. Determinaciones correspondientes a los planes de iniciativa particular.

El presente Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana sobre el sector de suelo urbanizable programado 008-SE, estableciendo la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de dicho sector.



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 MAR 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL

El encargo de la redacción ha sido efectuado por la entidad COSMO REAL PROPERTIES al arquitecto Pedro Lechuga García, colegiado nº 339 en el COA de Cádiz.

El Plan Parcial se redacta cumpliendo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislación vigente, y con arreglo a las disposiciones específicas del planeamiento de rango superior que desarrolla. Por consiguiente se definen las determinaciones referentes a:

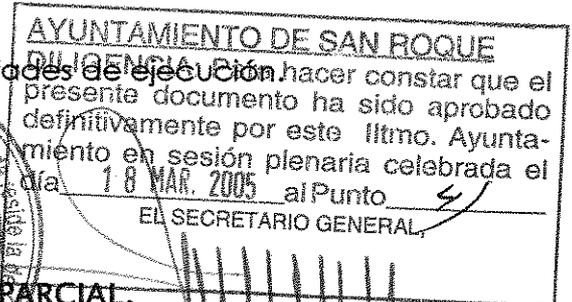
- Usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- Sistemas correspondientes al equipamiento local.
- Conexión a las infraestructuras generales del municipio.
- Definición del trazado y características de la red viaria.
- Reservas de aparcamientos.
- Características básicas de las redes de servicios.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización.
- Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones



DILIGENCIA del Plan Parcial.

Para hacer constar que el presente documento de Delimitación en su caso, de unidades de ejecución ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

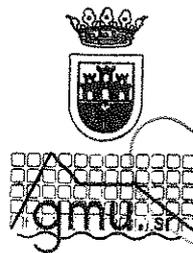


2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque fue aprobado mediante Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18 de abril de 1996, publicándose las Ordenanzas en el BOP de fecha 12 de diciembre de 1996. En consecuencia procede el desarrollo y ejecución de sus determinaciones mediante los instrumentos de desarrollo que se prevén en el mismo.

El sector 008-SE está clasificado como suelo urbanizable programado, incluyéndose para su desarrollo en el primer cuatrienio.

Por lo tanto el plazo establecido para su desarrollo ha transcurrido, por lo que se justifica la formulación del presente Plan Parcial para garantizar la adecuada vertebración del área mediante el desarrollo y ejecución de una ordenación que complete la estructura urbana con los equipamientos previstos, y la adecuada conexión del sector con los sistemas generales y la red viaria.



DILIGENCIA:

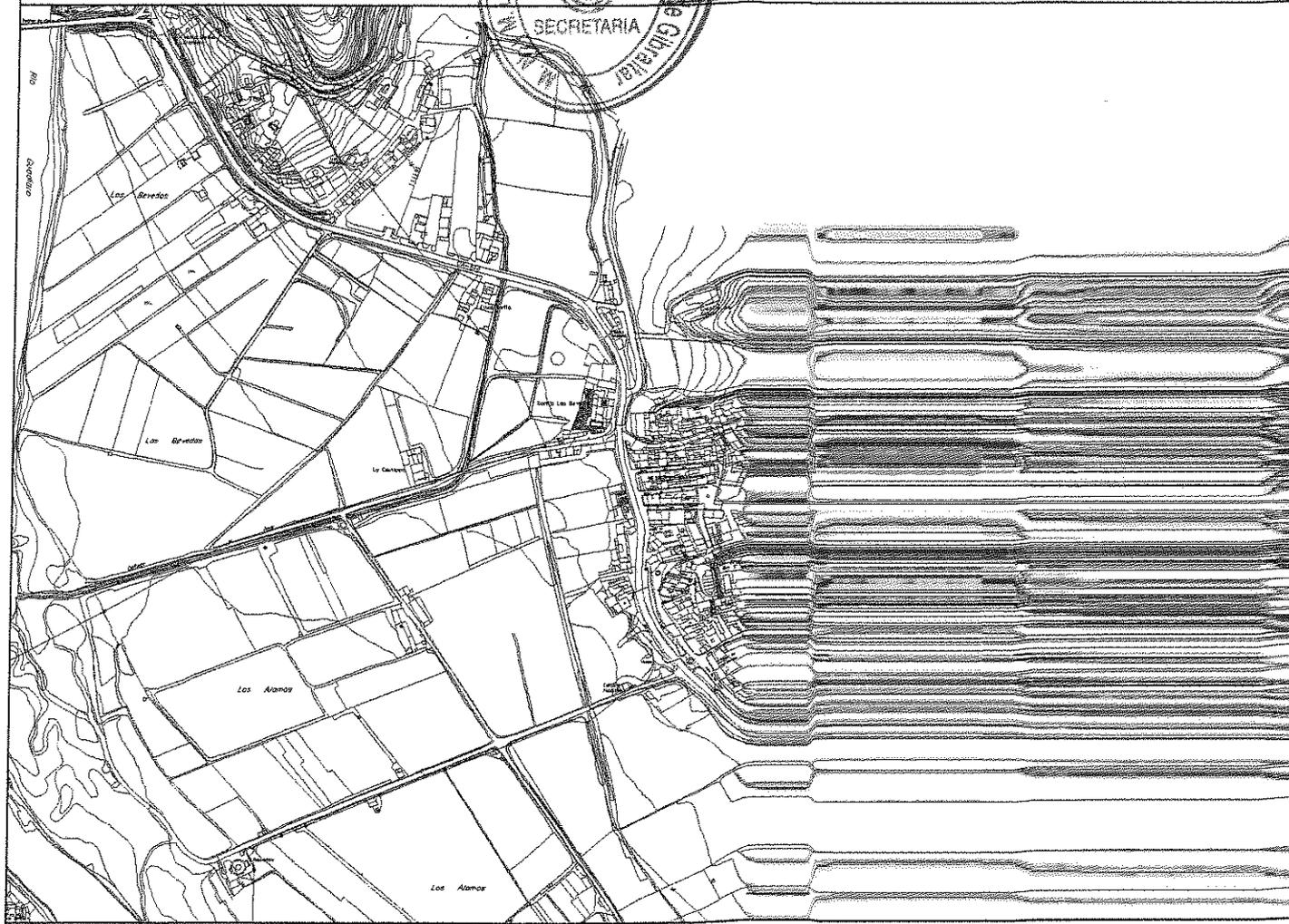
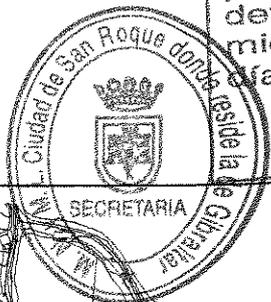
Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

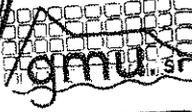
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el **18 MAR. 2005** al Punto **4**
EL SECRETARIO GENERAL,



AYU
DILI
pre
defi
mie
ta



SITUACION RESPECTO A LA CIUDAD
1/5000



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008

PROMUEVE: COSMO REAL PRC

SITUACION

SITUACION RESPECTO A LA CIUDAD

PEDRO LECHUGA GARCIA - ARQUITECTO

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 MAR. 2005 al Punto 41
EL SECRETARIO GENERAL,



SITUACION RESPECTO A LA CIUDAD
1/5000



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

PROMUEVE: **COSMO REAL PROPERTIES**

SITUACION	ESCALA	PLANO
SITUACION RESPECTO A LA CIUDAD	S/E	INF 01

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Los terrenos incluidos en el sector están clasificados en el Plan General de ordenación urbana vigente como suelo urbanizable programado, delimitados como el sector 008-SE, siendo de aplicación las determinaciones de las NN.UU.

Así mismo resulta de aplicación la modificación puntual del PGMO que se tramita simultáneamente al presente Plan Parcial y que tiene por objeto ajustar la delimitación a la estructura de la propiedad, en los términos del Convenio Urbanístico suscrito en su momento entre la propiedad y el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque, así como resolver las contradicciones entre la propia delimitación del Plan la superficie asignada al mismo en la ficha de condiciones particulares.

La síntesis de las determinaciones aplicables es:



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *ha sido* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Nº FICHA: 99

LOCALIZACION: 008-SE

SUPERFICIE: 37.668 M2

Regulación : DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 Clasificación : URBANIZABLE PROGRAMADO CUATRIENIO
 Sistema de actuación : COMPENSACION

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 **10 MAR 2005** al Punto **4**
 EL SECRETARIO GENERAL,

Usos dominantes	superficie	m3/m2	Area %	CURB	CVA
RP. Res. Permanente	73	1,8	3,73	0,7	0,5
TC. Terciario complement.	27		2,1	3,05	0,3

Altura máxima: Dos plantas, permitiéndose una tercera planta con una ocupación máxima del 30% de la 2ª y una 4ª en los hifos.

Area en la que se modifica el ámbito de planeamiento en razón de la resolución de la alegación presentada.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: 50 Altura reguladora: 6,5 NP: 2 %viario est. 25

Tipologías y usos compatibles: según ficha y art. 6 del capítulo 2 de las NN.UU. del PGOU:

Residencial permanente: Se permite en todas las tipologías, entre otras los tipos R3 (edificación en núcleos), R4 (vivienda plurifamiliar en manzana) y R5 (vivienda plurifamiliar en bloques aislados), con las siguientes definiciones:

USO RESIDENCIAL

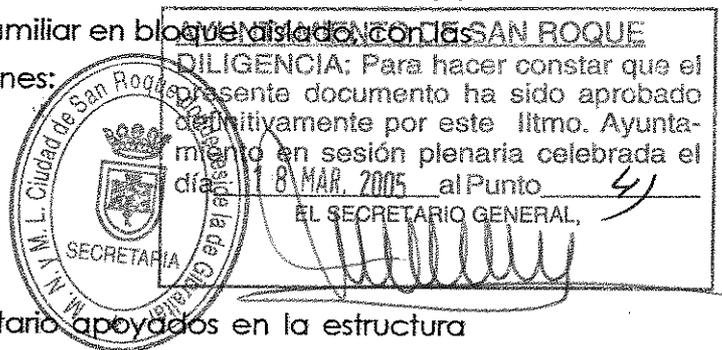
R3. Edificación en núcleos.

Viviendas en edificio único o comunitario apoyados en la estructura tradicional parcelaria, en donde las unidades de edificación no crean patios mancomunados. Se incluye la variante denominada Pueblo Mediterráneo, aplicable a todas las áreas de tipo turístico y en las subáreas en donde se permita la concentración volumétrica, con las siguientes condiciones:

- Parcela media: 100 m²
- Altura: 2 plantas.
- Separación entre agrupaciones: 20 m.
- Ocupación media: 75%.
- Densidad agrupación: 50 viv/ha.

R4. Vivienda plurifamiliar en manzana.

Edificación colectiva cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas, con acceso común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación



medianera/fachada es mayor que 1.

R5. Vivienda plurifamiliar en bloque aislado.

Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común y en donde la relación medianera/fachada es igual o menor que 1.

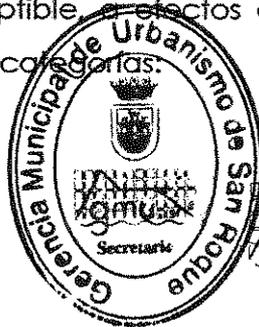
Así mismo se contemplan las tipologías R1 (vivienda unifamiliar aislada) y R2 (vivienda unifamiliar adosada o pareada), previéndose la posibilidad de efectuar Agrupaciones con las condiciones establecidas en las NN.UU.

USO TERCIARIO.

Posibilidad de implantación en todas las tipologías y R3 (20%) y R4 (50%).

El uso terciario es susceptible de efectos de su pormenorización, de dividirse en las siguientes categorías:

- Hotelero.
- Comercial.
- Oficinas.
- Aseos.
- Salas de Reunión y espectáculo.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plurifamiliar* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMI

USO INDUSTRIAL.

Posibilidad de implantación en tipología R3 (20%).



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2005 al Punto EL SECRETARIO GENERAL,

Además de las anteriores condiciones, el art. 6.2 de la sección 4, Título Sexto de las NN.UU. establece entre la documentación de los Planes Parciales, el análisis

de las posibles opciones para la ordenación y justificación de la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en sus sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en los bordes.

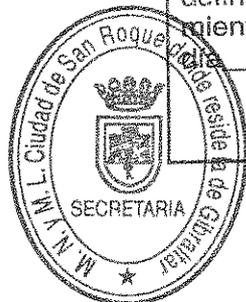


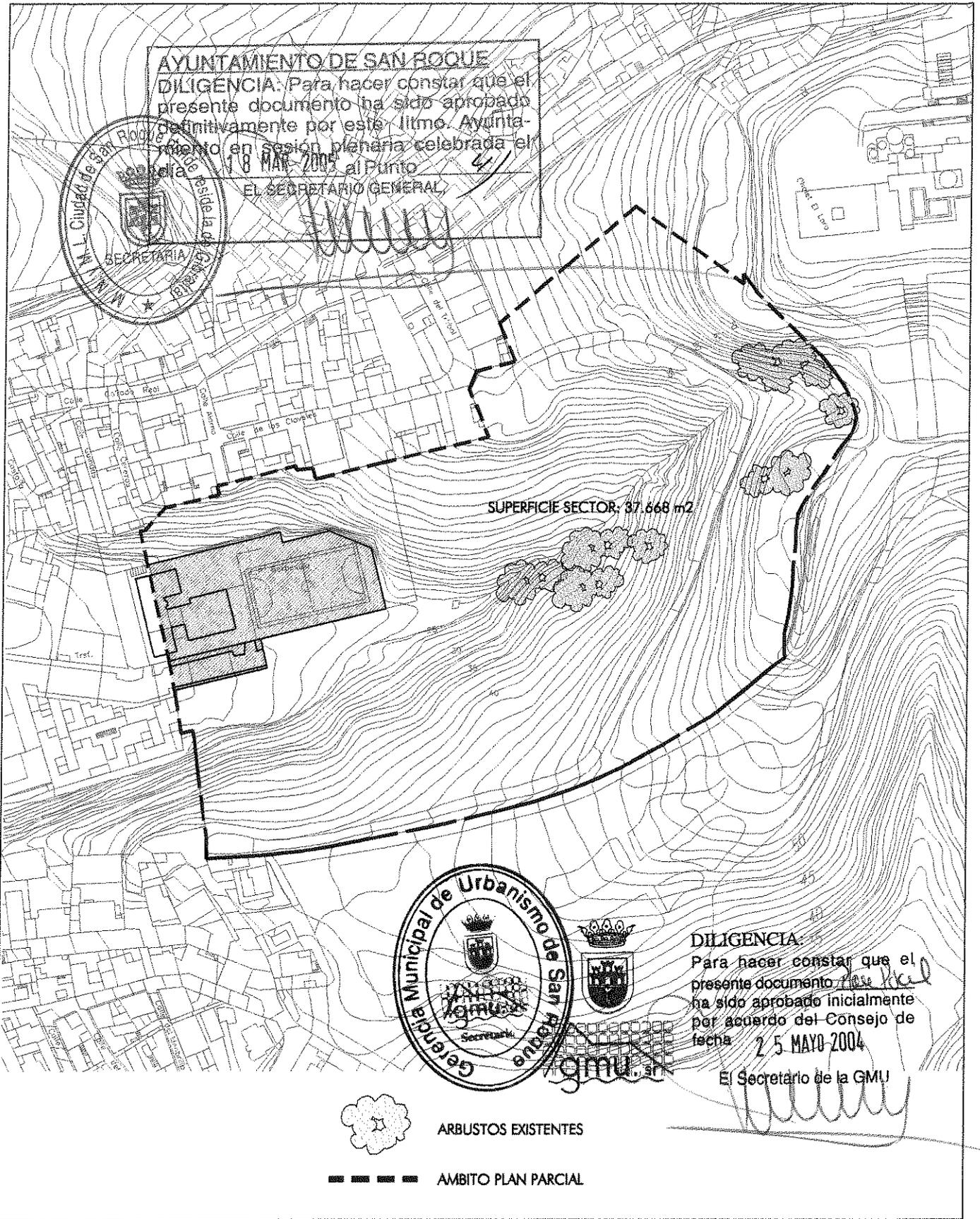
DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

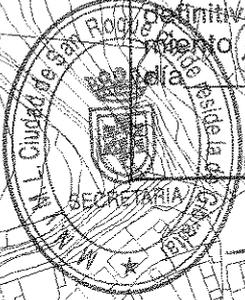
El Secretario de la G.M.U.

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 MAYO 2003** al Punto **4**
EL SECRETARIO GENERAL,





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 MAR 2005 al Punto 4/1
 EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]

SUPERFICIE SECTOR: 37.668 m²



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
 El Secretario de la GMU

25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU



ARBUSTOS EXISTENTES



AMBITO PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE		
PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES		
INFORMACION	ESCALA	PLANO
ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS	S/E	INF
		03
PEDRO LECHUGA GARCIA - ARQUITECTO		ABRIL 2004

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2005 al Punto 4

EL SECRETARIO GENERAL,



4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

En las Normas Urbanísticas del Plan General se expresan los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación:

- Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc.
- Los usos del terreno, las edificaciones e infraestructuras.
- La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

4.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

4.1.1 EXTENSION Y LINDEROS.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

Tal como se ha expresado anteriormente, la delimitación del sector se establece por el planeamiento general y por la modificación del mismo, tramitada con el objeto de cumplimentar el Convenio suscrito y las propias Condiciones Particulares de la Norma Particular del sector. De esta forma los linderos definitivos resultan ser los siguientes:

Por el Norte: Con la calle Cañada Real en cincuenta metros de longitud, las traseras de viviendas existentes que tienen su frente a la calle Los Claveles en ciento cincuenta metros, y perpendicularmente a la calle del Trébol.

Por el Sur: Con el sector 009-SE en ciento veinticinco metros, y con el suelo no urbanizable.

Por el Este: Con suelo no urbanizable, la finca El Loro en unos ochenta metros, y con el ámbito de suelo urbano denominado 006-SE.

Por el Oeste: Con el núcleo urbano de San Enrique en ciento treinta metros de longitud.

Con los límites descritos la extensión superficial del sector es de 37.668 m², coincidente con la superficie de la propiedad, reflejada en el Convenio

suscrito, de la que se efectuaron anticipadamente cesiones de suelo correspondientes al presente Plan Parcial.

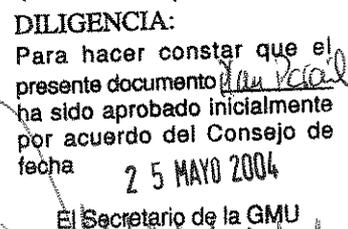
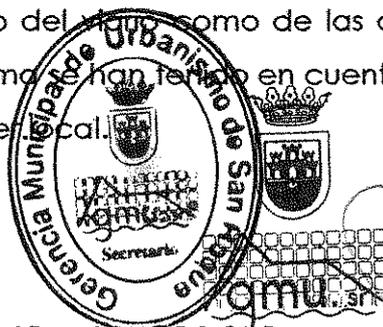
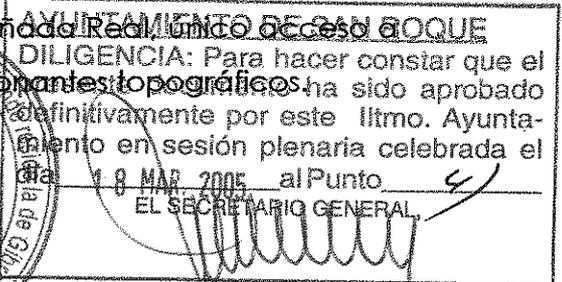
En el expediente de delimitación se han excluido del sector los terrenos pertenecientes a la vía pecuaria de la Cañada Real a Manilva. No obstante se debe garantizar la conexión viaria con la calle Cañada Real, único acceso a la mayor parte del sector dados sus fuertes condicionantes topográficos.

4.1.2 RELIEVE.

Los terrenos forman parte de las elevaciones orientales que conforman el valle del río Guadiaro, que descienden en sentido S.O. hacia la antigua carretera nacional 340, que en dicha zona se mantiene paralela a dicho río, situado a unos 950 metros. En los planos de información correspondientes a Hipsometría y Clinometría se reflejan las características topográficas del terreno, de las que pueden destacarse los aspectos siguientes:

- Presentan una fuerte topografía conformada por una vaguada con pendientes medias del 60% en uno de sus laterales y del 30% en el otro. La primera está orientada al sur y la otra al norte.
- En las cotas más altas y cerca de la carretera denominada Cañada Real existe una zona de pendientes menores, que rondan el 15%.
- La máxima elevación se sitúa en los 73 metros y la cota inferior en los 20 metros

Los condicionantes anteriores, fuertes pendientes en general, han exigido en consecuencia un cuidadoso estudio de la estructura urbana para la mayor adecuación al terreno tanto del plano como de las diferentes tipologías de edificación. De la misma forma se han tenido en cuenta para la implantación de las dotaciones de carácter local.



4.1.3 PAISAJE

Con el fin de complementar el contenido de los planos de información en los que se muestran gráficamente los principales aspectos que pueden condicionar, desde el punto de vista físico, la estructura urbanística del territorio, se incluye un anexo fotográfico que facilita el análisis y comprensión de los aspectos ambientales a considerar en la ordenación.

La singular configuración del sector provoca que no existan zonas claramente diferenciadas, pues la vaguada central posee tal pregnancia que supone el principal elemento ambiental a considerar.

La vegetación de porte es prácticamente inexistente y la actual productividad agrícola y ganadera se puede considerar nula.

El subsuelo es terreno de sedimentación compuesto por extractos de gravas, arcillas y arenas bien sedimentadas. En general se puede considerar bueno para la cimentación.

En definitiva, los elementos paisajísticos a considerar son la configuración de la vaguada central y las vistas dominantes sobre el entorno desde las cotas superiores del sector.

4.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los distintos usos de que es objeto actualmente el suelo, la localización de los mismos, así como las infraestructuras existentes, se han reflejado en los planos de información del Plan Parcial.

En la actualidad, dentro del ámbito se encuentra edificado un Colegio Público (sobre parcela de la propiedad cedida anticipadamente), y el vial de acceso al mismo, cuyo trazado coincide con la cota más baja de la vaguada central.

El resto de los terrenos está constituido por el suelo original, sin uso productivo alguno, sobre el que se han trazado varios caminos.

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 18 MAR. 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

En la zona norte, en contacto con la Cañada Real existe un tramo de la red arterial de abastecimiento de agua, cercana a un depósito municipal de 1000 m3. En el interior del ámbito no existen otras infraestructuras de mayor interés.

Las redes de vertido consisten en una de pluviales de 1200 mm. junto al colegio público, y en redes unitarias situadas junto a la anterior (400 mm.), en la calle Cañada Real (300 mm.) y en la calle de los Claveles (200 mm.)

El centro de transformación existente se encuentra situado en las inmediaciones del centro docente, fuera del ámbito. Se complementará con las instalaciones que demande la Compañía Suministradora. Para alcanzar el punto de conexión fijado por la Cía. Suministradora (línea aérea 20 Kv, junto a CT San Enrique Costa del Sol de Subestación Sotogrande) se ejecutará línea subterránea 240 AL MT.

4.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

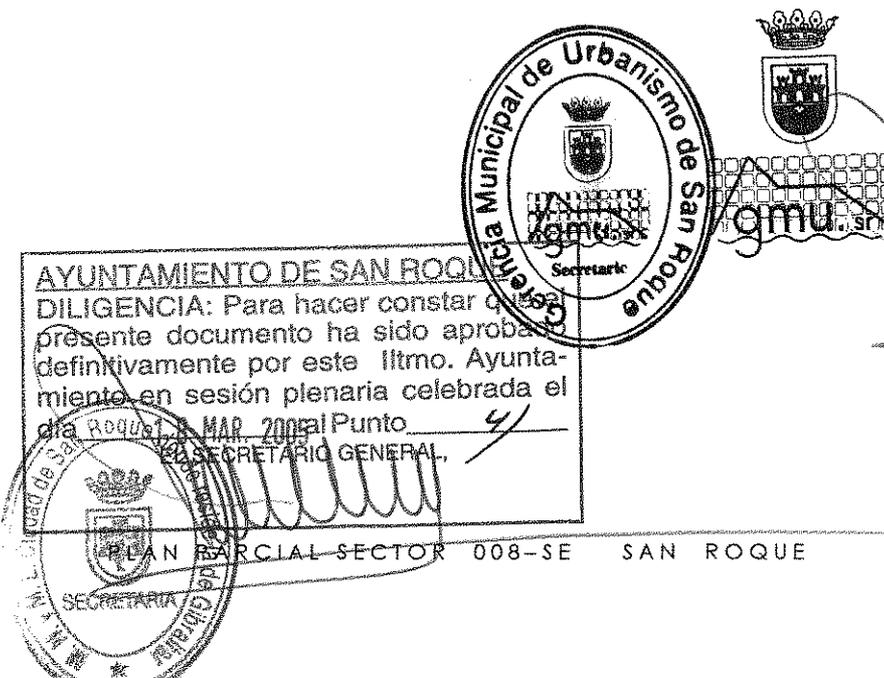
El art. 58 del Reglamento de Planeamiento, en su punto 2.3, así como las NN.UU. del PGOU de San Roque, requieren el conocimiento de la propiedad del suelo como último condicionante de la estructura urbana del territorio objeto de ordenación.

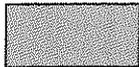
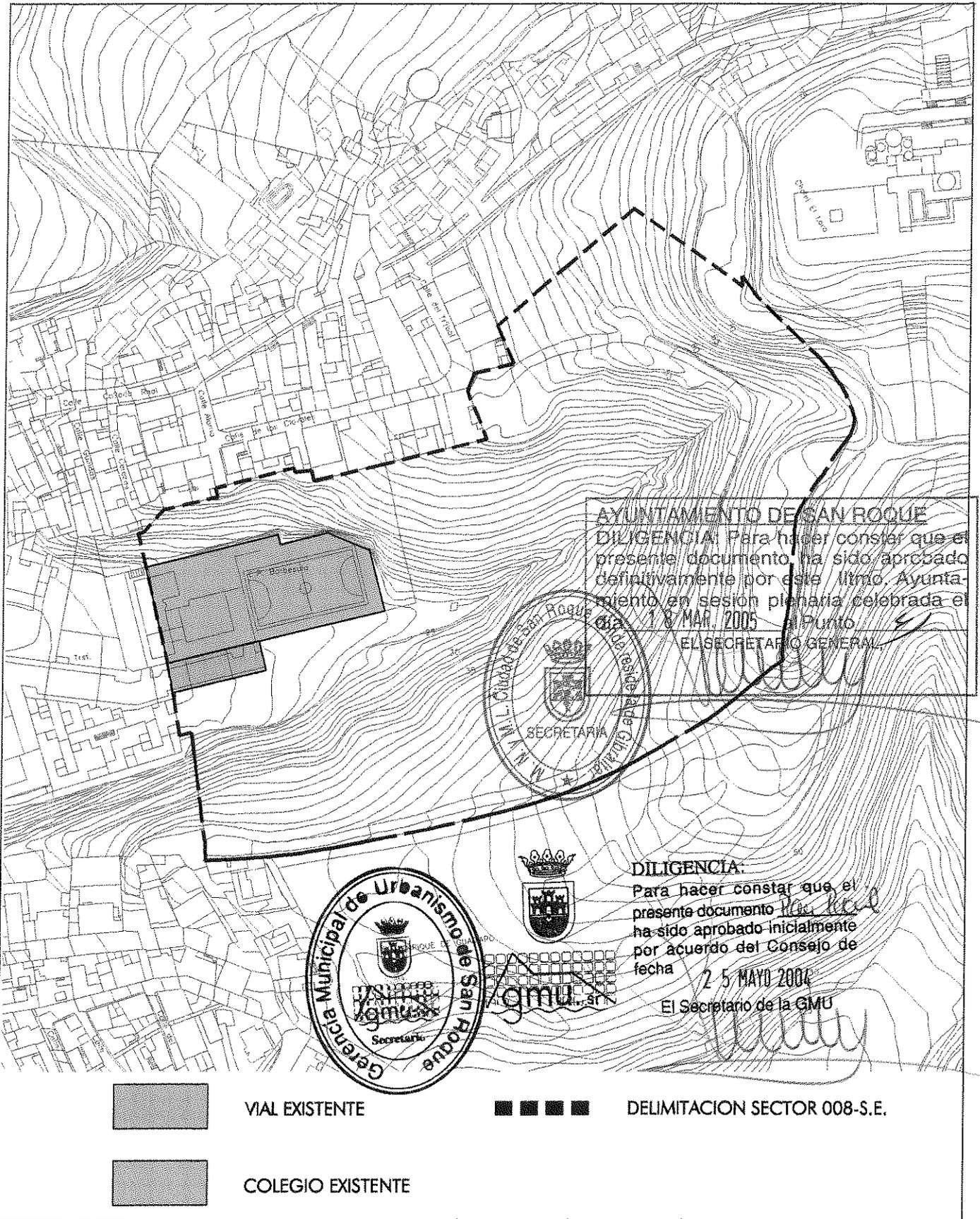
El ámbito del sector pertenece a una sola propiedad, de la que se segregó en su momento diferentes parcelas en concepto de cesiones anticipadas al Ayuntamiento de San Roque.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *San Roque* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU





VIAL EXISTENTE



DELIMITACION SECTOR 008-S.E.



COLEGIO EXISTENTE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES

INFORMACION

ESCALA

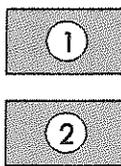
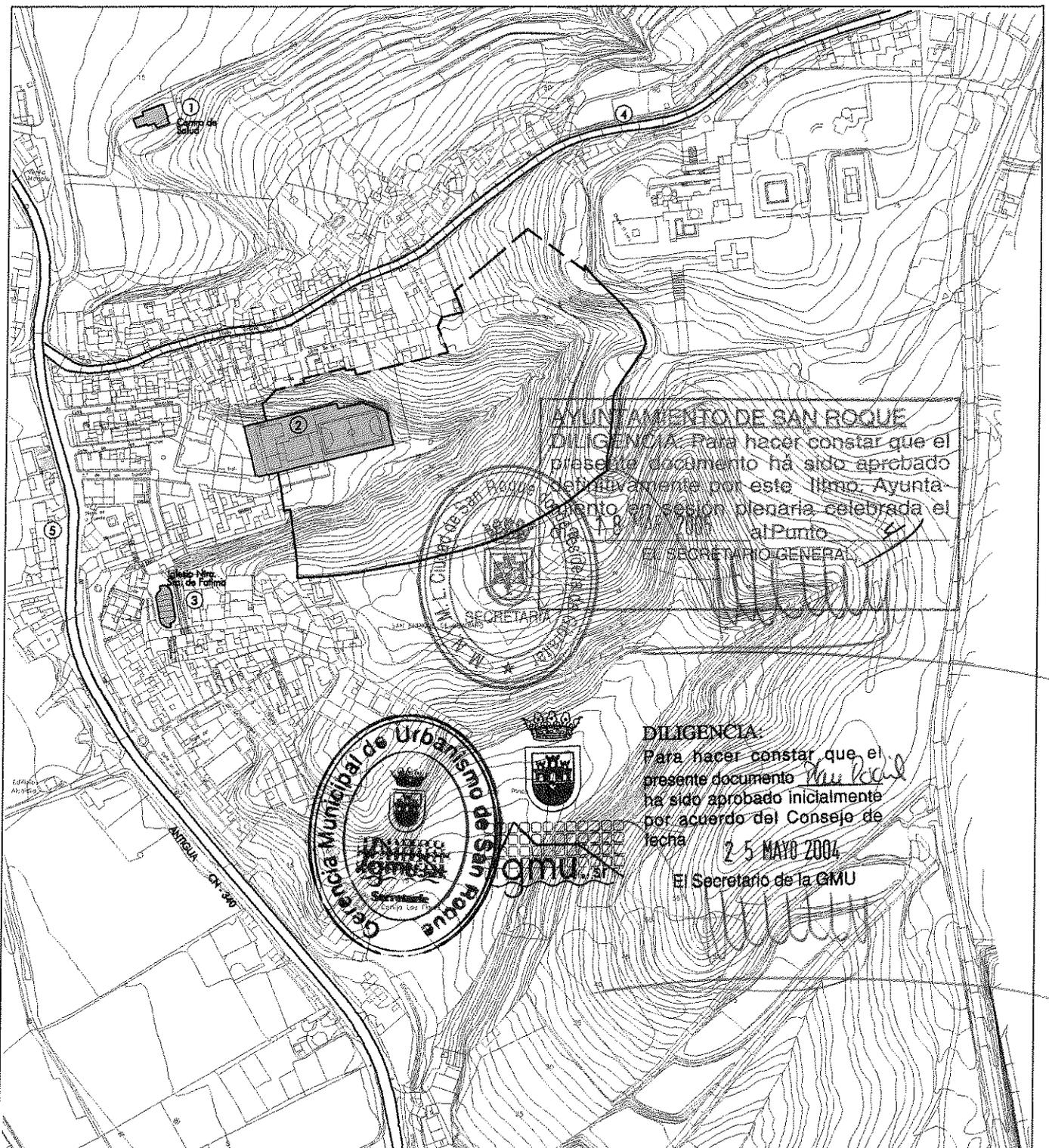
PLANO

USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

S/E

INF

06



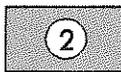
CENTRO DE SALUD



IGLESIA NUESTRA SRA. DE FATIMA



CALLE CAÑADA REAL



COLEGIO PUBLICO BARBESULA



CARRETERA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES

INFORMACION

ESCALA

PLANO

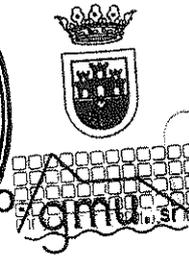
RELACION CON EL ENTORNO

S/E

INF

08

MEMORIA DE ORDENACIÓN



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

La actuación urbanística que se desarrolla en el presente Documento está orientada en su concepción a complementar el crecimiento del núcleo de San Enrique de Guadiaro mediante la ordenación de un espacio vital en su posición y tamaño.

La propuesta debe quedar definida, además, a través de la detección de los elementos urbanísticos, de infraestructura y *funcionales capaces de desarrollarla y emplazados en su correcta posición, dentro del ámbito y en su relación con el entorno.

Además existe un proceso acelerado que demanda con insistencia espacios de calidad complementarios a la oferta turístico - residencial existente en el litoral, lo que está consecuencia con otras funciones que asume la vivienda en la actualidad, como elemento conformador de crecimientos selectivos que tienen una influencia decisiva en la conformación del modelo territorial.

Los objetivos y criterios básicos considerados para la redacción del Plan Parcial, se han establecido en función de las determinaciones del Plan General y de la información urbanística del territorio a ordenar, según prevé el art. 58.2c) del Reglamento de Planeamiento, deduciéndose en gran medida de los expuestos en los apartados anteriores, y concretándose además en los siguientes:

- El objetivo fundamental de la actuación consiste en desarrollar el Plan General de acuerdo con la estrategia definida en él, para conseguir un desarrollo urbano coherente con las previsiones del mismo y poner en el mercado un suelo apto para el desarrollo de una actuación residencial integrada, de forma que canalice y satisfaga adecuadamente las demandas propias del núcleo de San Enrique y su entorno.

- Resolver la inserción de la ordenación en el entorno inmediato, y su integración en el continuo urbano, analizando los condicionantes de borde y las conexiones viarias con las redes existentes para garantizar una funcionalidad coherente.

- Máxima adaptación posible al terreno de los elementos estructurantes de la ordenación (red viaria y espacios libres), y de las edificaciones, teniendo en cuenta sus acusados desniveles topográficos, para lograr la mayor integración posible, reducir al mínimo los impactos paisajísticos y facilitar la accesibilidad a las diferentes parcelas.

- Localización y concentración de los elementos dotacionales en la zona central del ámbito, de acuerdo con las previsiones al respecto del planeamiento general y vinculados a los espacios libres para garantizar la mayor complementariedad posible.

- Protección de los elementos con valor ambiental, concretados en la vaguada central y los elementos vegetales adyacentes.

- Consideración de los tipos edificatorios permitidos para posibilitar una implantación diversa, principalmente en agrupaciones y vivienda colectiva.

- Articulación del conjunto mediante el adecuado tratamiento de la circulación peatonal, tanto en acerados como los paseos peatonales, que complementan la red viaria.

- Resolver la problemática específica de algunas afecciones existentes, con el mínimo de costes para el sector.

- Facilitar la gestión y desarrollo del sector.

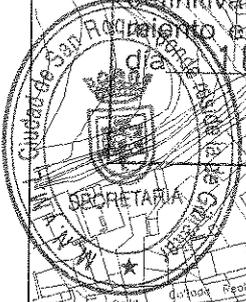


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento *Rosario Peral* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

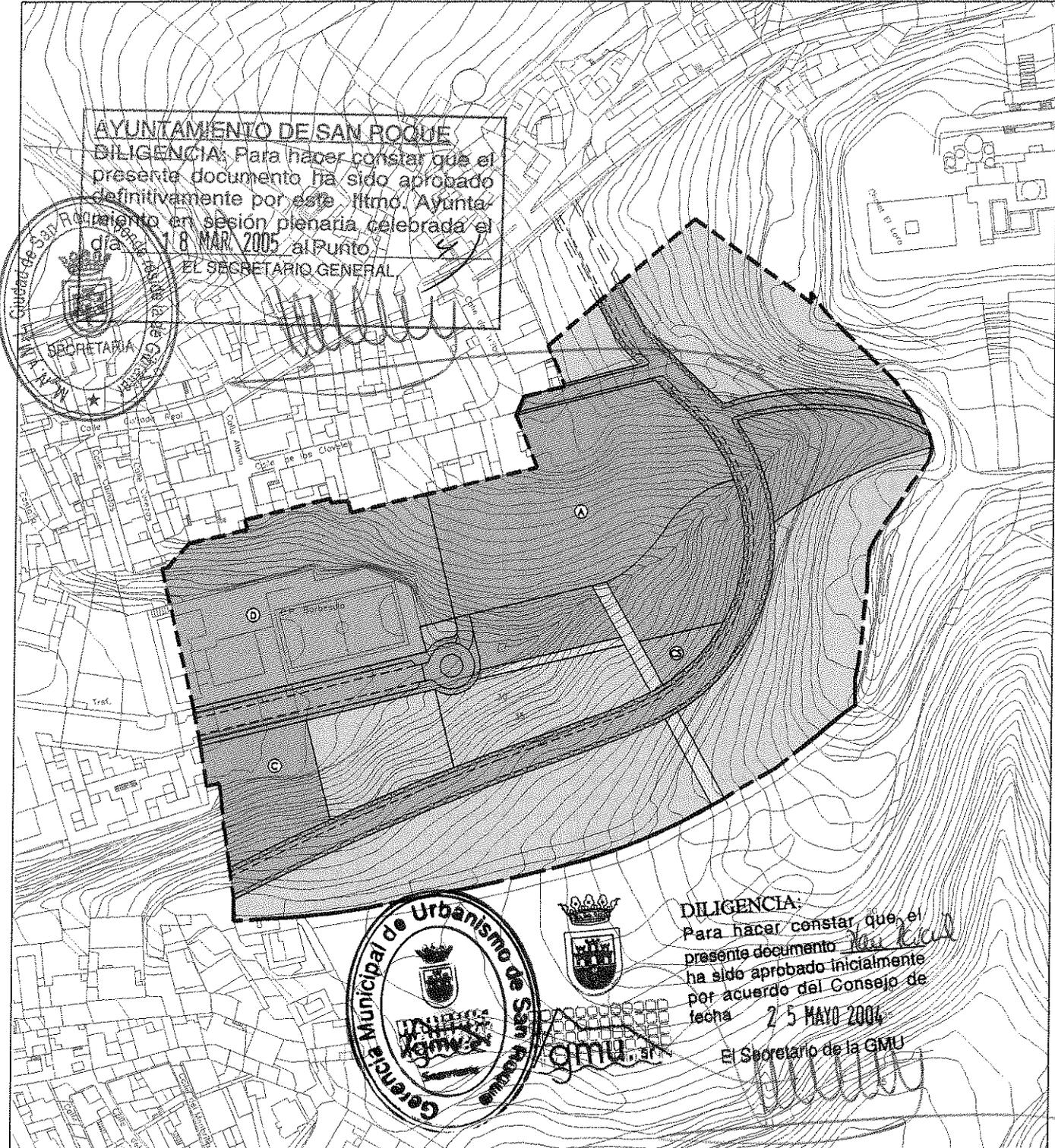
El Secretario de la GMU

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 MAR. 2005 al Punto 5
 EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento *[Handwritten signature]* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU
[Handwritten signature]

- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|---------------------------|--|-------------------------------|
| | RESIDENCIAL | | TERCARIO APARTAHOTEL | | SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURA |
| | ESPACIO LIBRE PUBLICO | | EQUIP. COMERCIAL Y SOCIAL | | VIARIO RODADO |
| | TERCARIO COMERCIAL | | EQUIPAMIENTO DOCENTE | | VIARIO PEATONAL |

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES

ORDENACION	ESCALA	PLANO
ZONIFICACION	S/E	ORD
		01

6. ORDENACIÓN PROPUESTA.

De acuerdo con los criterios y objetivos expuestos se ha adoptado la propuesta de ordenación reflejada en el presente Documento por entender que responde a los mismos y que constituye una unidad funcional conectada con las áreas circundantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana, quedando definida en los planos de ordenación y completada con los cuadros de características.

Los aspectos más relevantes se refieren a los siguientes aspectos:

- zonificación
- Edificación
- Sistema viario
- Infraestructuras de servicios



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *San Roque* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

6.1 ZONIFICACION.

De acuerdo con los criterios de ordenación expuestos en los apartados precedentes, la zonificación, reflejada en los planos de ordenación, supone la consideración de diferentes conceptos acordes con las posibilidades del terreno, la demanda previsible, las reservas para equipamientos y servicios reglamentarios, todo ello conforme al modelo urbano adoptado, distinguiéndose las zonas siguientes:

1. USO RESIDENCIAL.

Se configuran seis manzanas para la ubicación de las viviendas de acuerdo con las tipologías definidas y reguladas en las ordenanzas. Estas manzanas habrán de ser objeto de posterior parcelación o proyecto unitario referido a la totalidad.



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 18 MAR. 2005 al Punto 9

EL SECRETARIO GENERAL,

De acuerdo con las posibilidades tipológicas establecidas en el Plan General se definen cuatro tipologías cuya localización se refleja en el correspondiente plano de información:

R2 (VUA) VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

R3 (VPM) VIVIENDA EN EDIFICACIÓN TRADICIONAL (EN NÚCLEOS)

Las tipologías deberán ajustarse a las características de las definidas en el PGOU, dentro de los límites de Residencial Permanente y Terciario Complementario. Las alturas de edificación (dos plantas y una tercera con ocupación máxima del 30%, admitiéndose una cuarta en los hilos) hacen presumir un rendimiento del suelo suficiente y un paisaje urbano de buena calidad ambiental.

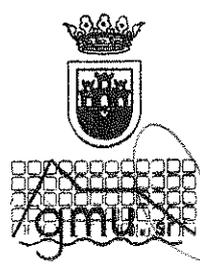
Las viviendas unifamiliares pareadas se han situado junto a la calle Cañada Real, lindando con la trasera de las edificaciones existentes con frente a la calle Trébol, con la finalidad de conformar una manzana tipológicamente coherente; así como en la parte central de la vaguada, dada la forma de la parcela.

En el resto de parcelas se prevé la tipología de vivienda en edificio único o comunitario, en su variante de "tipo mediterráneo", que tiene posibilidad de adaptarse en mayor medida a la topografía y a la morfología del sector respecto del suelo no urbanizable.

2. USO DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

La situación de los espacios libres se ha hecho coincidir con el entorno del centro docente ya existente y su ampliación, con la finalidad establecida en el PGOU de concentrar en dicha zona las parcelas dotacionales, y con el trazado de la vaguada central, de forma que dicho elemento natural se manifieste como un verdadero elemento vertebrador de la actuación.

ESPACIO LIBRE	SUP
EL1	1.318
EL2	1.622
EL3	918
TOTAL	3.859,27

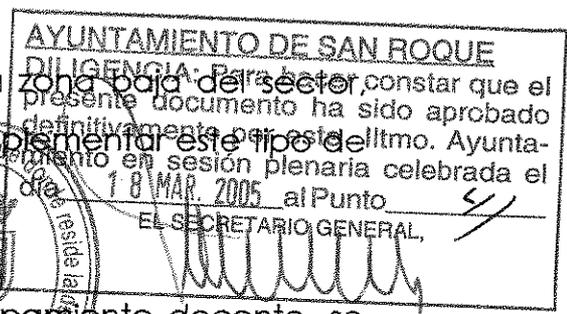


DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento *San Roque* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**
 El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]

3. USO TERCARIO COMPLEMENTARIO.

Se ubica una parcela con uso comercial en la zona baja del sector enfrente del colegio existente, con el fin de complementar este tipo de dotación en el núcleo de San Enrique.



En la zona intermedia, a continuación del equipamiento docente, se dispone una parcela de unos 5000 m2 de superficie para la implantación de un apartotel, aprovechando las buenas condiciones de orientación y soleamiento.

4. USO DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.

Según el número de viviendas estimadas y de acuerdo con lo establecido en el art. 17 de la ley 7/2002, se han determinado los estándares necesarios para el techo edificable previsto, con las características y proporciones adecuados a las necesidades colectivas del sector.

Así mismo dichas reservas se han localizado de forma congruente, procurando la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las diferentes parcelas y la distribución equilibrada según lo dispuesto en el PGOU. Dicha localización corresponde a las características apropiadas a su destino. Su situación en el entorno del centro Docente existente permite la formalización de un foco de actividad en el baricentro del sector, al servicio, así mismo, del núcleo urbano de San Enrique.

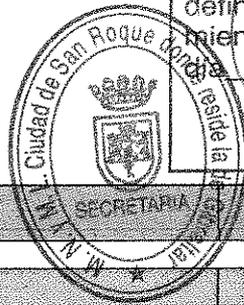
Las superficies de suelo reservada para equipamiento y dotaciones son las siguientes:

EQUIPAMIENTO DOCENTE

5.300,00 M2

EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

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 18 MAR. 2005 al Punto 4
 EL SECRETARIO GENERAL.



5. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

ZONA	M2	%
USO RESIDENCIAL	14.116,33	37,47
R2 Vivienda unifamiliar adosada	2.076,85	
R3 Vivienda en núcleos. Pueblo Mediterráneo	12.039,48	
USO TERCARIO	6.447,28	17,12
Comercial	1.443,07	
Apartotel	5.004,21	
ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO	3.859,27	10,24
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	5.588,90	14,84
Equipamiento docente	5.300,00	
Equipamiento social	288,90	
SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (CT)	21,05	0,19
RED VIARIA Y PEATONAL	7.588,44	20,14
peatonal	501,00	
rodado	7.087,44	
TOTAL	37.668,00	100



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plus local* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]

6.2 ORDENACION EDIFICATORIA Y ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS.

El Plan General de Ordenación Urbana establece para el desarrollo del sector los siguientes parámetros básicos:

Coefficiente de edificabilidad residencial: 1,8 m³/m² (sobre el 73%)

Coefficiente de edificabilidad terciario : 2,1 m³/m² (sobre el 27%)

Densidad: 50 viv/ha (sobre el 73%)

Aplicando los anteriores coeficientes de edificabilidad a la superficie del sector, se obtiene el techo edificable:

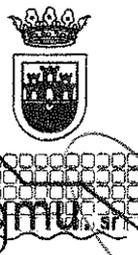
Techo edificable residencial: 37.668 m² x 1,8 m³/m² x 0,73/3,00 = 16.498 m²

Techo edificable terciario : 37.668 m² x 2,1 m³/m² x 0,27/3,00 = 7.119 m²

De igual forma, el nº de viviendas materializable sobre el sector es :

Nº de viviendas: 3,7668 ha. x 50 viv/ha. x 0,73 = 137 ud.

La asignación pormenorizada de las superficies edificadas y número de viviendas para cada una de las manzanas definidas quedan reflejadas en el cuadro de la página siguiente:



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *[firma]* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

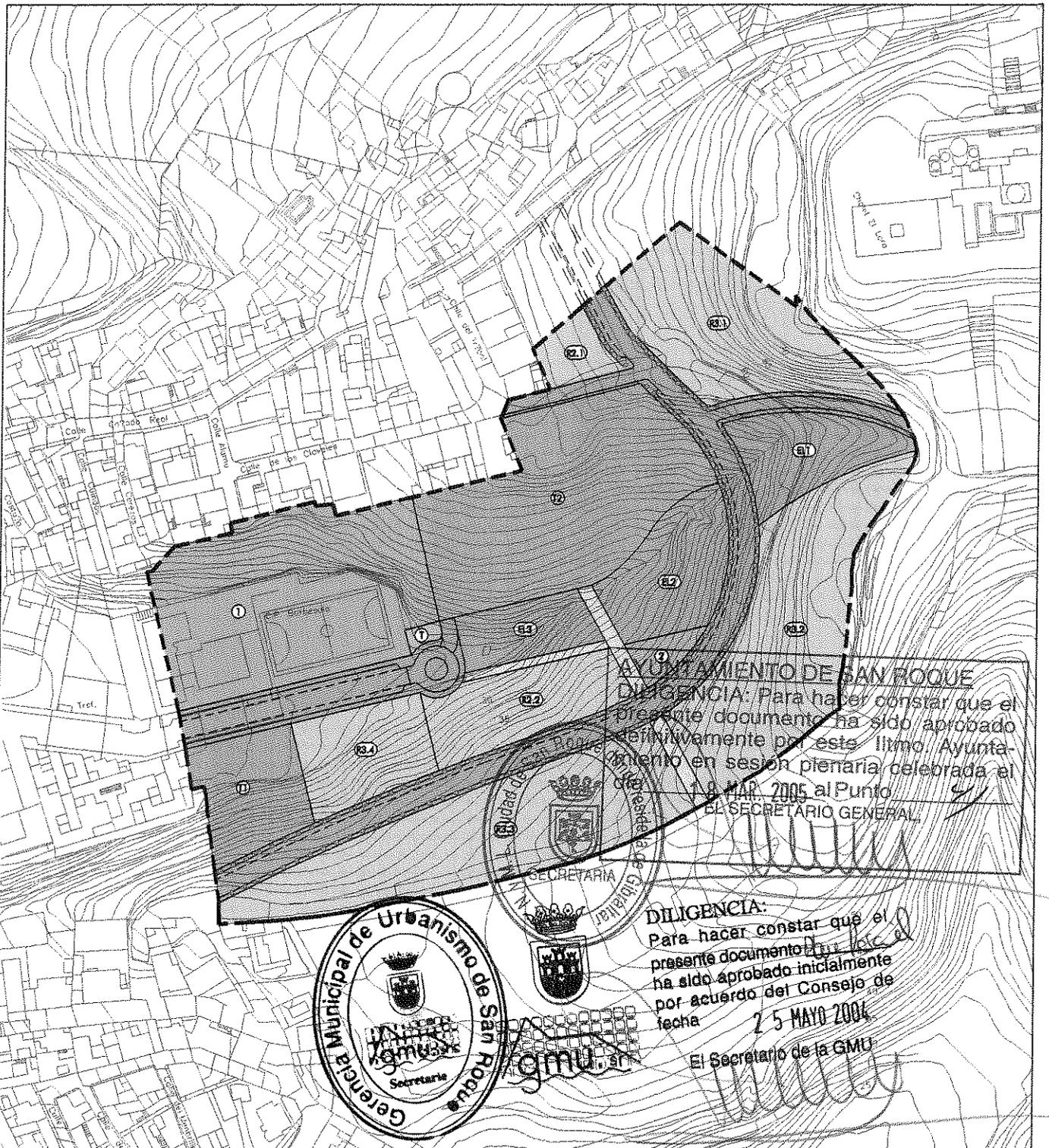
25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

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 MAR 2005 al Punto *[firma]*
EL SECRETARIO GENERAL,





AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 5.
 EL SECRETARIO GENERAL

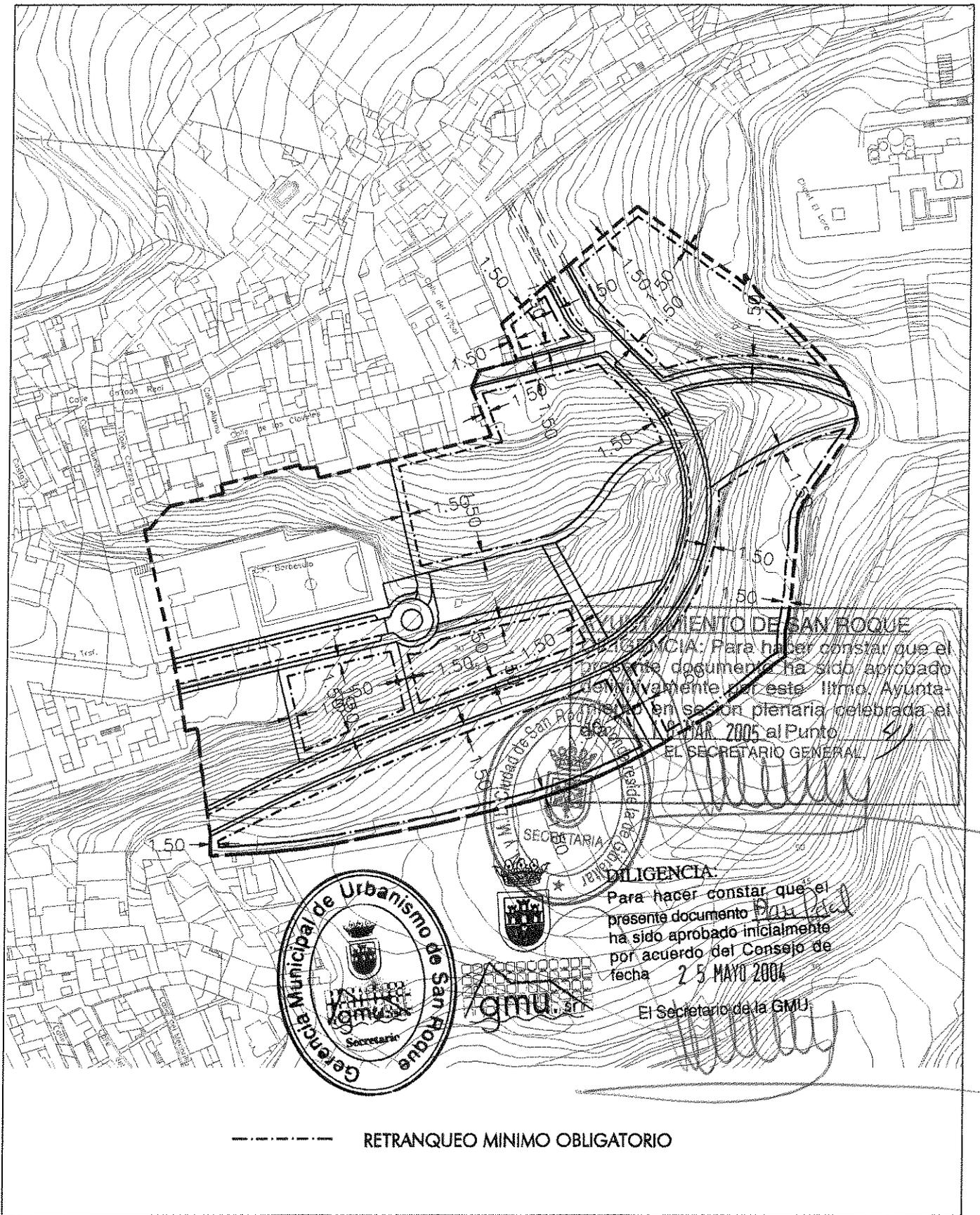
DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004.
 El Secretario de la GMU

① EQUIPAMIENTO DOCENTE	EL3 ESPACIO LIBRE 3	(R2.1) RESIDENCIAL ADOSADA 1	(R3.3) RESIDENCIAL EN NUCLEOS 3
② EQUIP.COMERCIAL Y SOCIAL	(T1) TERCARIO COMERCIAL	(R2.2) RESIDENCIAL ADOSADA 2	(R3.4) RESIDENCIAL EN NUCLEOS 4
EL1 ESPACIO LIBRE 1	(T2) TERCARIO APARTAHOTEL	(R3.1) RESIDENCIAL EN NUCLEOS 1	VIARIO RODADO
EL2 ESPACIO LIBRE 2	(T) SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURA	(R3.2) RESIDENCIAL EN NUCLEOS 2	VIARIO PEATONAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES

ORDENACION ESCALA PLANO
 AMBITOS DE ORDENANZAS S/E ORD
02



----- RETRANQUEO MINIMO OBLIGATORIO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

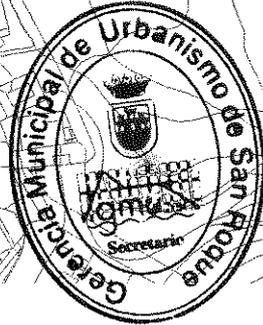
PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES

ORDENACION	ESCALA	PLANO
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	S/E	ORD
		03

PEDRO LECHUGA GARCIA - ARQUITECTO

ABRIL 2004

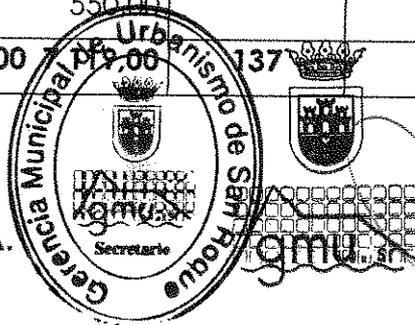
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25 de MAYO del año 2004 al Punto 5º de la Orden del día.
 EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

MANZANA	SUP. SUELO (M2)	TECHO EDIFICABLE		Nº VIV. ESTIMADAS	M2 TECHO VIV.	COEF. EDIFICABILIDAD
		RES.	TERC.			
R2.1	459,14	390,00		3	130,00	0,849
R3.1	3.208,40	3.855,00		32	120,47	1,202
R3.2	4.226,30	5.060,00		42	120,47	1,197
32.2	1.617,71	1.446,00		12	120,50	0,894
R3.3	4.604,78	4.097,00		34	120,50	0,889
R3.4	1.447,72	1.650,00		14	117,85	1,139
T2	5.004,21		6.569,00			1,313
T1	1.443,07		550,00			0,381
TOTAL	14.116,33	16.498,00		137		



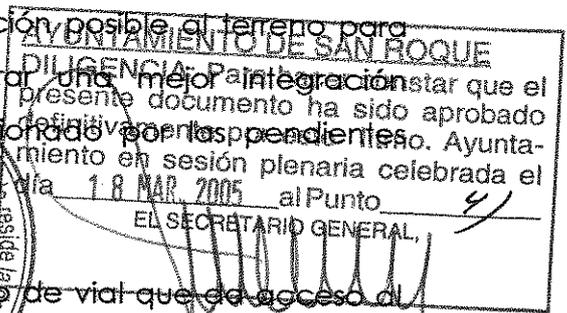
DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento *Don Vasco* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretari de la GM!!

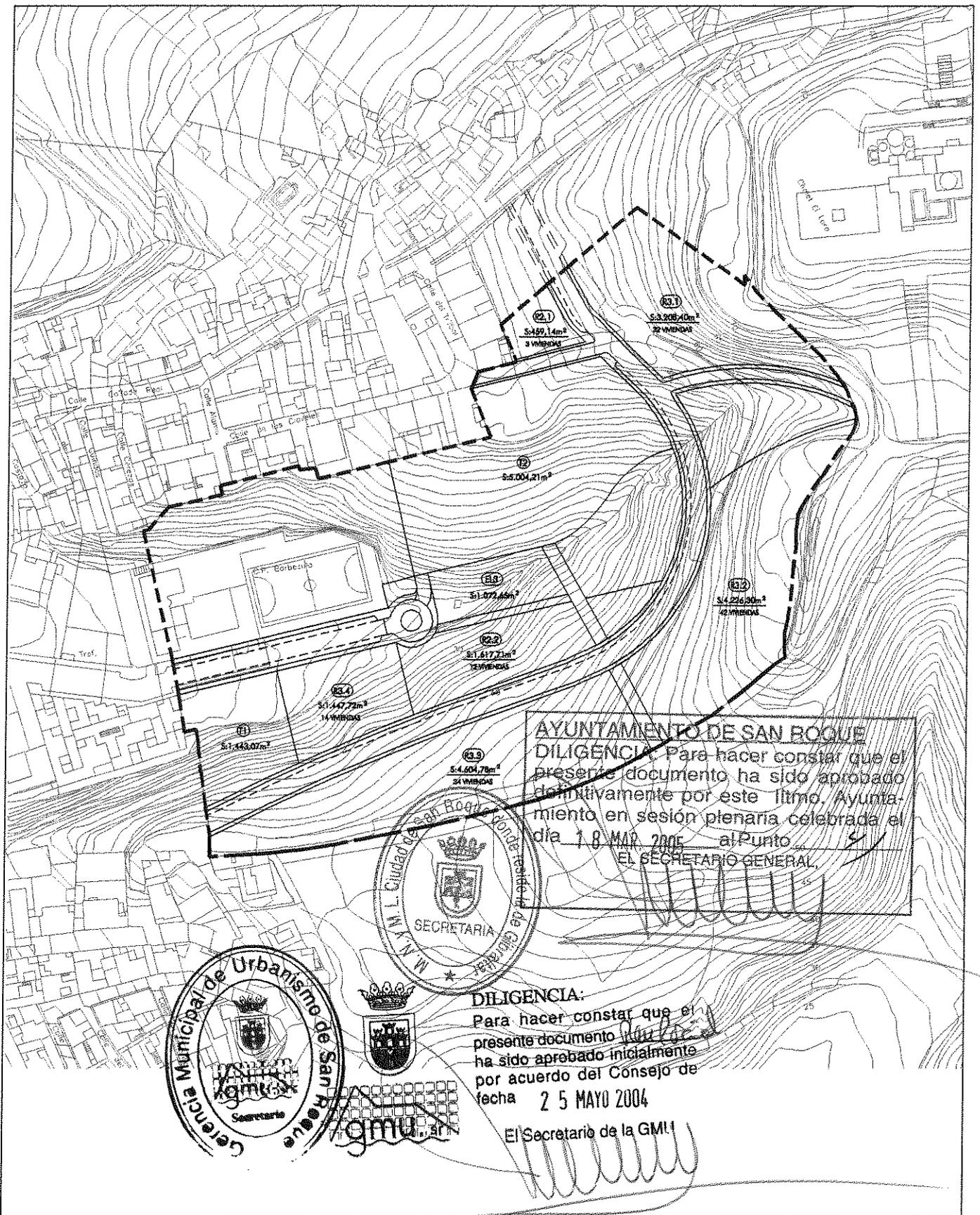
6.3 ORDENACION VIARIA.

La red viaria propuesta conforma una estructura urbana que pretende servir a los usos propuestos definiendo una parcelación urbanística adecuada y conectando con la red de comunicaciones existentes.

El trazado de la red pretende la mayor adaptación posible al terreno para evitar excesivos movimientos de tierras y lograr una mejor integración paisajística. Así mismo está fuertemente condicionada por las pendientes naturales del terreno.



Por otra parte, la ejecución adelantada del tramo de vial que da acceso al Colegio, en la cota inferior del sector, no posibilita su conexión rodada con el resto del sistema viario, al haberse realizado prácticamente horizontal en lugar haber adoptado la pendiente necesaria. Por lo tanto una gran superficie del sector tiene la accesibilidad limitada a la conexión con la calle Cañada Real ya que el resto de su perímetro es terreno sin urbanizar. En el extremo sureste, por encima de la Iglesia Ntra. Sra. De Fátima existe un desarrollo edificatorio carente de planificación y que no permite plantear una conexión viaria adecuada.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE		
PROMUEVE:	COSMO REAL PROPERTIES	
ORDENACION	ESCALA	PLANO
PARCELACION URBANISTICA	S/E	ORD
PEDRO LECHUGA GARCIA - ARQUITECTO		04
		ABRIL 2004

Las calles proyectadas son de carácter mixto, con aceras peatonales que configuran itinerarios de conexión entre todas las áreas y dos carriles para la circulación rodada, disponiéndose además de espacio para el aparcamiento dentro del mismo viario.

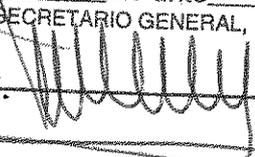
De esta forma el viario se ordena de la siguiente forma:

VIARIO RODADO

- V1. Prolongación vial existente.
- V2. Viario estructurante y conexión con Calle Cañada Real.
- V3. Conexión de V2 con la calle de Los Claveles.
- V4. Previsión de conexión con futuros sectores colindantes.

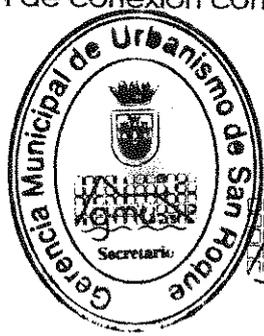


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este último Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 8 MAR 2005 al Punto 4
 EL SECRETARIO GENERAL,

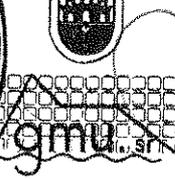


VIARIO PEATONAL

- VP1.
- VP2.




DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
 El Secretario de la GMU

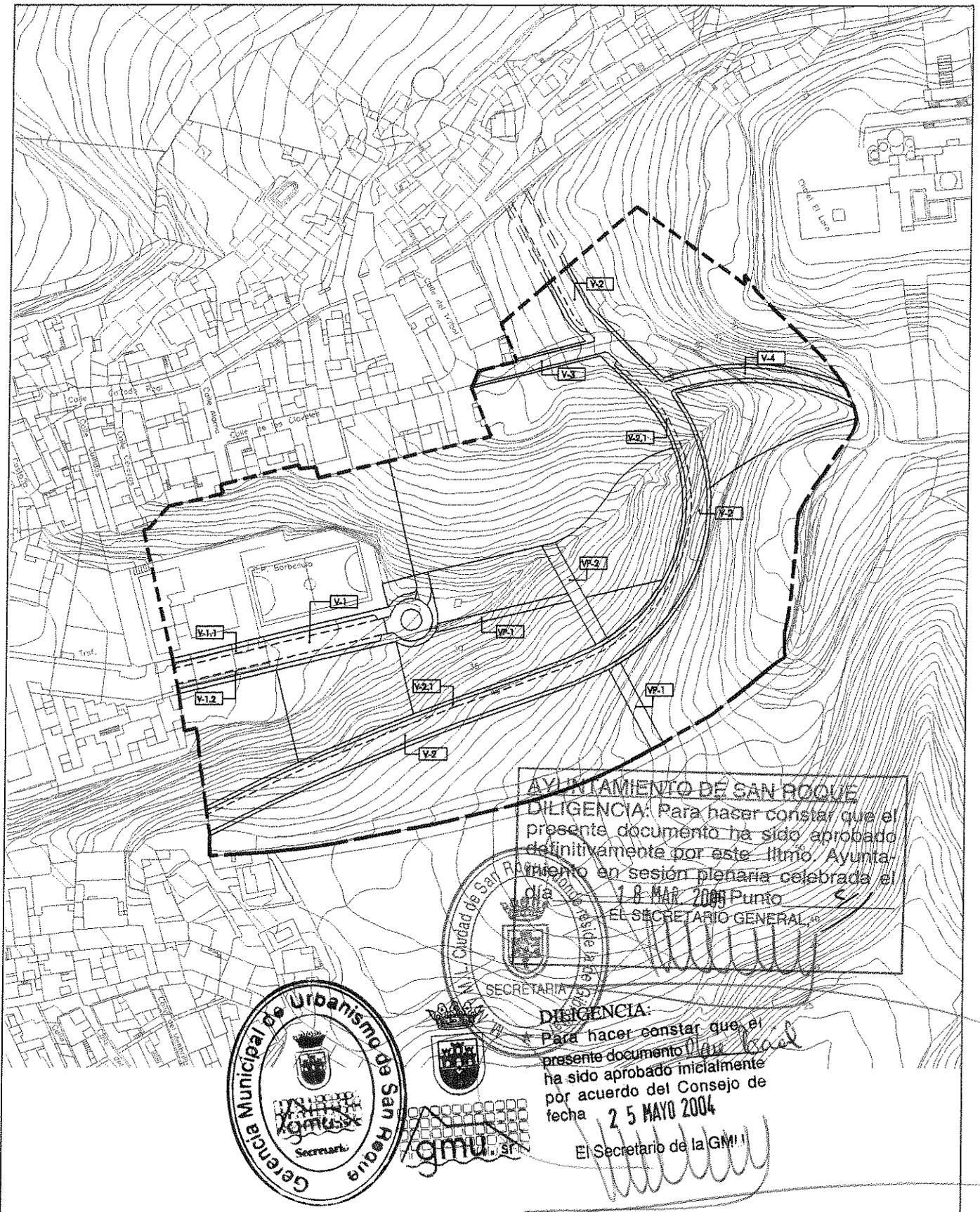


La sección transversal de las citadas vías se define en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

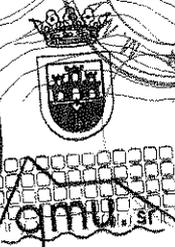
La dotación mínima de aparcamientos se establece en el art. 17.2.a) de la LOUA, fijándose entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

De acuerdo con las características de la ordenación, donde se plantean manzanas edificables con una importante dotación de espacios libres privativos, se considera suficiente disponer en el viario público 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificables. De esta forma, las necesidades serán:

Residencial: $16.498 \text{ m}^2/100 \times 0,5 = 83 \text{ ud.}$
 Terciario : $7.119 \text{ m}^2/100 \times 0,5 = 36 \text{ ud.}$
 Total 119 ud.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2004 Punto 5.
 EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
 El Secretario de la GMU

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES

ORDENACION	ESCALA	PLANO
RED DE COMUNICACIONES.PLANTA GENERAL	S/E	ORD
		05

PEDRO LECHUGA GARCIA - ARQUITECTO

ABRIL 2004

Los aparcamientos dispuestos en la red viaria tienen capacidad para 120 plazas.

No obstante se dispondrá en el interior de cada una de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda, lo que supone 137 plazas.

6.4 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

Los esquemas de las redes incluidos en los planos de ordenación atienden las exigencias reglamentarias y las necesidades del sector, teniendo en cuenta que habrán de ser posteriormente desarrollados en el correspondiente proyecto de urbanización, contemplando los aspectos siguientes para cada uno de los servicios:

6.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004 El Secretario de la GMU

Para el diseño de la distribución de agua potable se han seguido las directrices de AGISA.

Las características principales de la red son las siguientes:

- La red será mallada mediante tuberías de fundición dúctil de 200 y 150 mm. de diámetro. Las redes secundarias serán de polietileno de 100 mm. de diámetro.
- La presión estática de la red no debe sobrepasar 60 m.c.a. y en los puntos de consumo generales de 20 a 25 m.c.a. En las bocas de incendio de 6 a 14 m.c.a. y 30 m.c.a. si el servicio de Bomberos no está equipado con bombas.
- La velocidad de la instalación debe quedar por encima de 0,5 m/s para evitar sedimentación, incrustaciones y estancamiento, y por debajo de 1,5 m/s para que no se produzca erosión.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto EL SECRETARIO GENERAL

La previsión de cargas es la siguiente:

Red de abastecimiento urbano

Parcela	Uso	Intensidad	Consumo	Total
1	Residencial	3 viviendas	200 l/hab./día	600
2	Residencial	32 viviendas	200 l/hab./día	6.400
3	Residencial	42 viviendas	200 l/hab./día	8.400
4	Residencial	12 viviendas	200 l/hab./día	2.400
5	Residencial	34 viviendas	200 l/hab./día	6.800
6	Residencial	14 viviendas	200 l/hab./día	2.800
7	Apartotel	190 plazas	200 l/plaza./día	38.000
8	Comercial	550 m ²	6 l/m ² /día	3.300
EQD	Docente	400 alumnos	60 l/alumno/día	24.000
EQCS	Comercial -social	280 m ²	6 l/m ² /día	1.680
Total				94.380

Red de abastecimiento público

EL1	Espacio libre	1.318,17 m ²	2 l/m ² /día	2.636
EL2	Espacio libre	1.622,31 m ²	2 l/m²/día	3.244
EL3	Espacio libre	918,79 m ²	2 l/m ² /día	1.836
Viario	Viario	7.588,44 m ²	1 l/m ² /día	7.588
Total				15.304

Se ha previsto la instalación de hidrantes, de dotación equivalente a 25 l/seg.ud. que cubren las determinaciones de la NBE-CPI/96, siendo la separación entre ellos inferior a 200 metros.

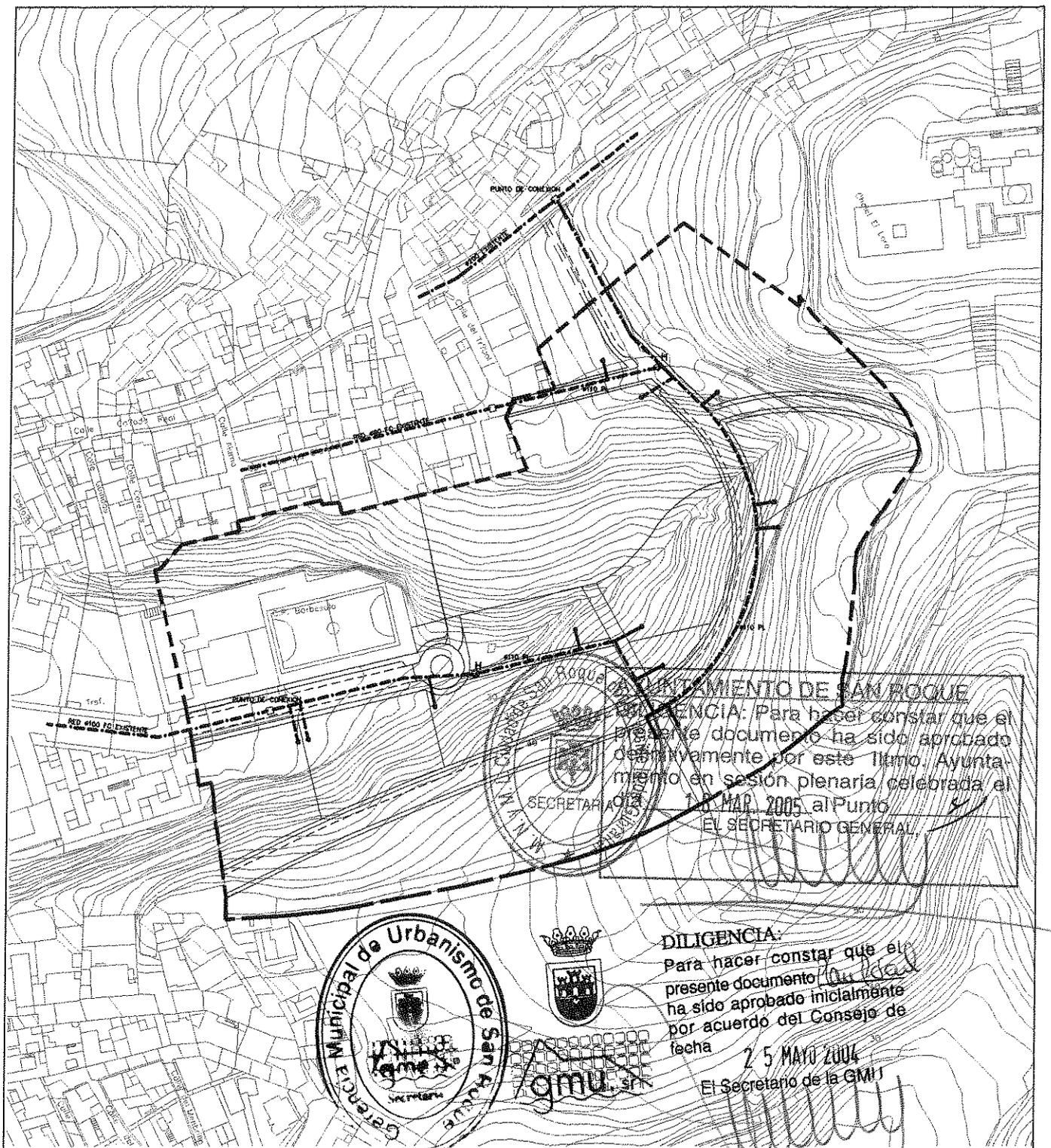
6.4.2. SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Se ha previsto una red de saneamiento separativa para aguas pluviales y residuales que discurrirán de acuerdo con el trazado que se indica en los planos de proyecto correspondientes.

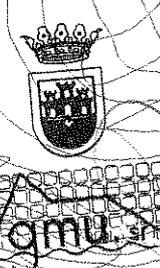
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 5/
 EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
 El Secretario de la G.M.U.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10 MAR 2005 al Punto 8.
 EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004.
 El Secretario de la G.M.U.

H  HIDRANTE Ø100
 - - - - - RED ABASTECIMIENTO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE		
PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES		
ORDENACION	ESCALA	PLANO
ESQUEMA ABASTECIMIENTO DE AGUA	S/E	ORD
		08
PEDRO LECHUGA GARCIA - ARQUITECTO		ABRIL 2004

La red de saneamiento, con diseño ramificado, conduce las aguas negras a un colector general que, recorriendo el trazado del viario principal del sector enlaza con la acometida, adoptándose como punto de conexión a la red general de saneamiento, el que ha establecido al efecto AGISA .

La velocidad de la instalación debe quedar comprendida entre 0,6 m/s y 3 m/s.

Los diámetros mínimos serán de 300 mm.

Previsión de cargas:

Red de aguas fecales.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

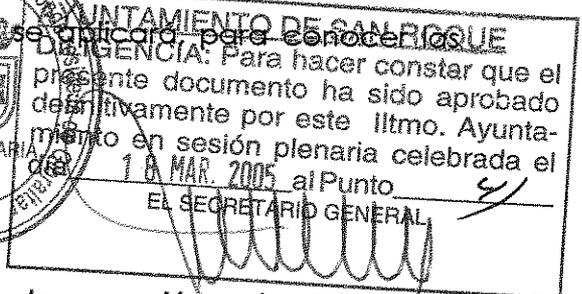
El Secretario de la GMU

Las cargas coincidirán con las del abastecimiento urbano.

Red de aguas pluviales.

Para calcular el caudal para pluviales se aplicará para conocer las precipitaciones, la fórmula:

$$Q = CIA/360$$



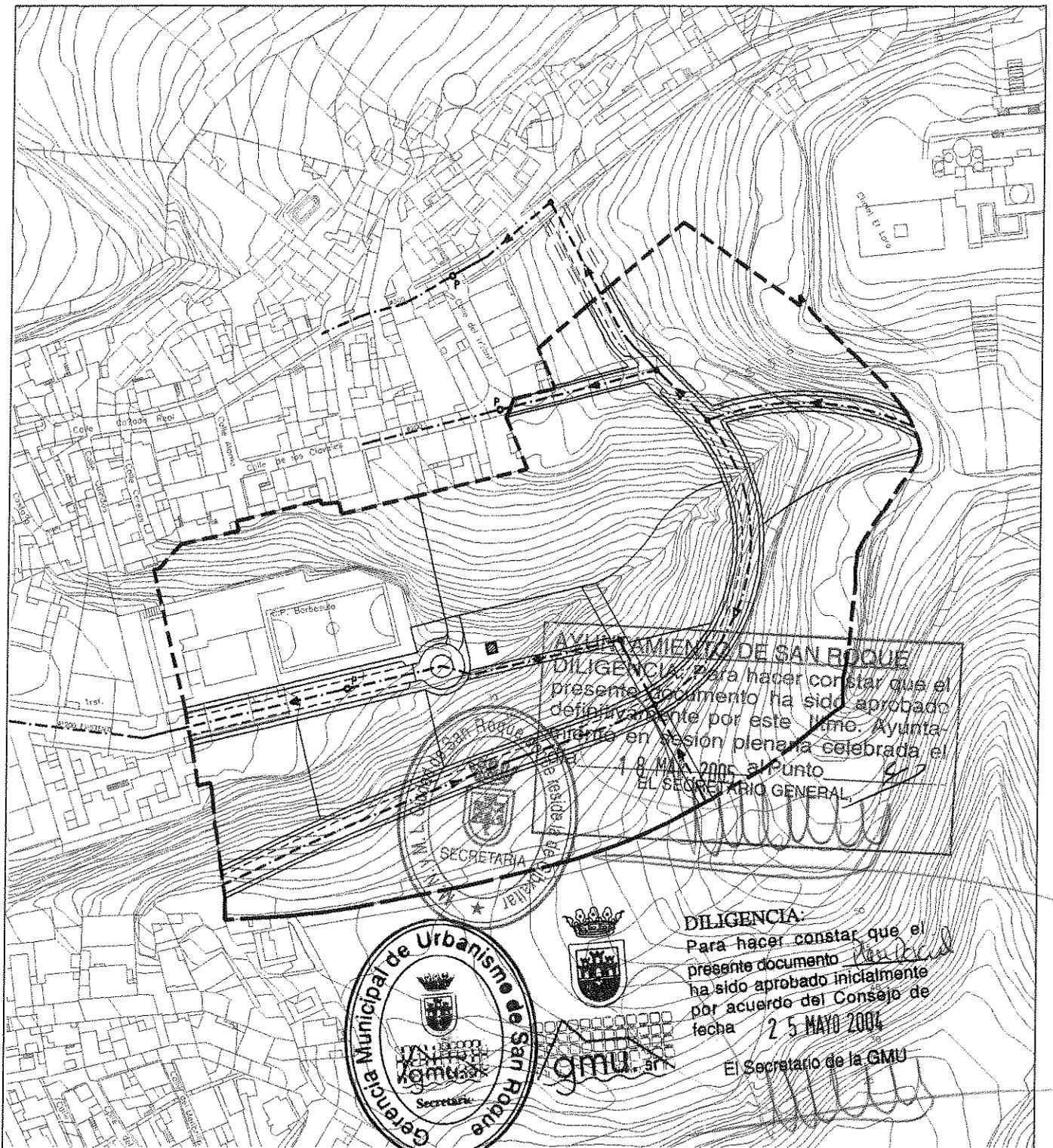
Q: Caudal máximo previsible en la sección de desagüe correspondiente, en m³/s

C: Coeficiente de escorrentía.

I: Intensidad de lluvia máxima previsible para un periodo de retorno dado, en mm/h (correspondiente a una precipitación de duración igual al tiempo de concentración).

A: Superficie de la cuenca, en Ha.

Dado que el caudal de la evacuación de pluviales a través de la cuenca no va a sufrir variación alguna, se estima que debe ser suficiente la tubería de



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 18 MAYO 2004 al Punto
 EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
 El Secretario de la GMU

- EMBOCADURA RECOGIDA PLUVIALES EXISTENTE
- P PUNTO DE VERTIDO
- RED DE AGUAS PLUVIALES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES

ORDENACION	ESCALA	PLANO
ESQUEMA SANEAMIENTO. PLUVIALES	S/E	ORD 09



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2005 al Punto 51.
 El SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004.
 El Secretario de la GMU

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE		
PROMUEVE: COSMO REAL PROPERTIES		
ORDENACION	ESCALA	PLANO
ESQUEMA SANEAMIENTO. RESIDUALES	S/E	ORD 10
PEDRO LECHUGA GARCIA - ARQUITECTO	ABRIL 2004	

1200 existente. No obstante en el proyecto de urbanización se efectuará un estudio pormenorizado al respecto.

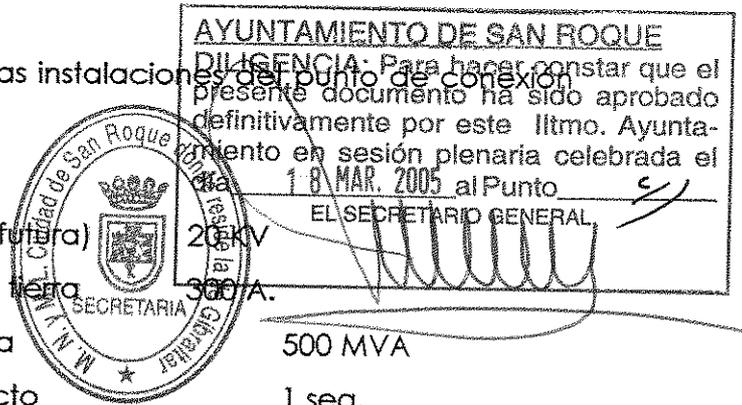
6.4.3. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

Según exigencias de la Cía. Suministradora, para atender el suministro es necesario proyectar una línea subterránea 240 AL M.T.; Centro de Transformación de 630 KVA y redes de B.T. en 240 AL.

Las instalaciones a proyectar conectarán en línea aérea 20 KV, junto al Centro de Transformación San Enrique de Línea Costa del Sol de Subestación Sotogrande.

Las características técnicas de las instalaciones del punto de conexión serán:

Tensión de alimentación (actual/futura)	20KV
Intensidad máxima de defecto a tierra	300 A.
Potencia de cortocircuito máxima	500 MVA
Tiempo de desconexión de defecto	1 seg.



Desde los centros de transformación previstos se efectuará la distribución en baja tensión para todas las parcelas, con las siguientes características:

- La red se distribuye bajo el acerado, de la que derivan las acometidas a cada parcela.
- Tipo: trifásica.
- Tensión compuesta: 380 V
- Tensión simple: 219,4 V
- Potencia cortocircuito: 300 MVA
- Factor de potencia (cos ϕ): 0,85.
- Caída de tensión nominal menor del 5% de la tensión nominal.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la G.M.I.U.

Previsión de cargas

Parcela	Uso	Intensidad	P/ud	c.s.	Pu	Psg	P
1	Residencial	3 viviendas	9,2	3	27,60	2,76	30,36
2	Residencial	32 viviendas	9,2	25	220,80	2,21	223,01
3	Residencial	42 viviendas	9,2	30	270,48	2,75	273,23
4	Residencial	12 viviendas	9,2	12	110,40	1,10	111,50
5	Residencial	34 viviendas	9,2	25	234,60	2,35	236,95
6	Residencial	14 viviendas	9,2	14	128,80	1,29	130,09
7	Apartotel	45 viviendas	9,2	35	269,10	2,69	271,79
8	Comercial	550 m2	0,1		55,99		55,99
EQD	docente	5.300 m2	0,1		530,00		530,00
EQCS	Comercial -social	280 m2	0,1		28,00		28,00
viano	Alumbrado publ.	7.588 m2	0,0018		13,65		13,65
Total							1.904,57

P/ud: Potencia unitaria (kw)

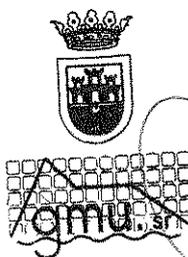
c.s.: Coeficiente de simultaneidad

f.s.: Factor de simultaneidad

Pu.: Potencia por uso

Psg.: Potencia por servicios (kw)

P.: Potencia (Kw).



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

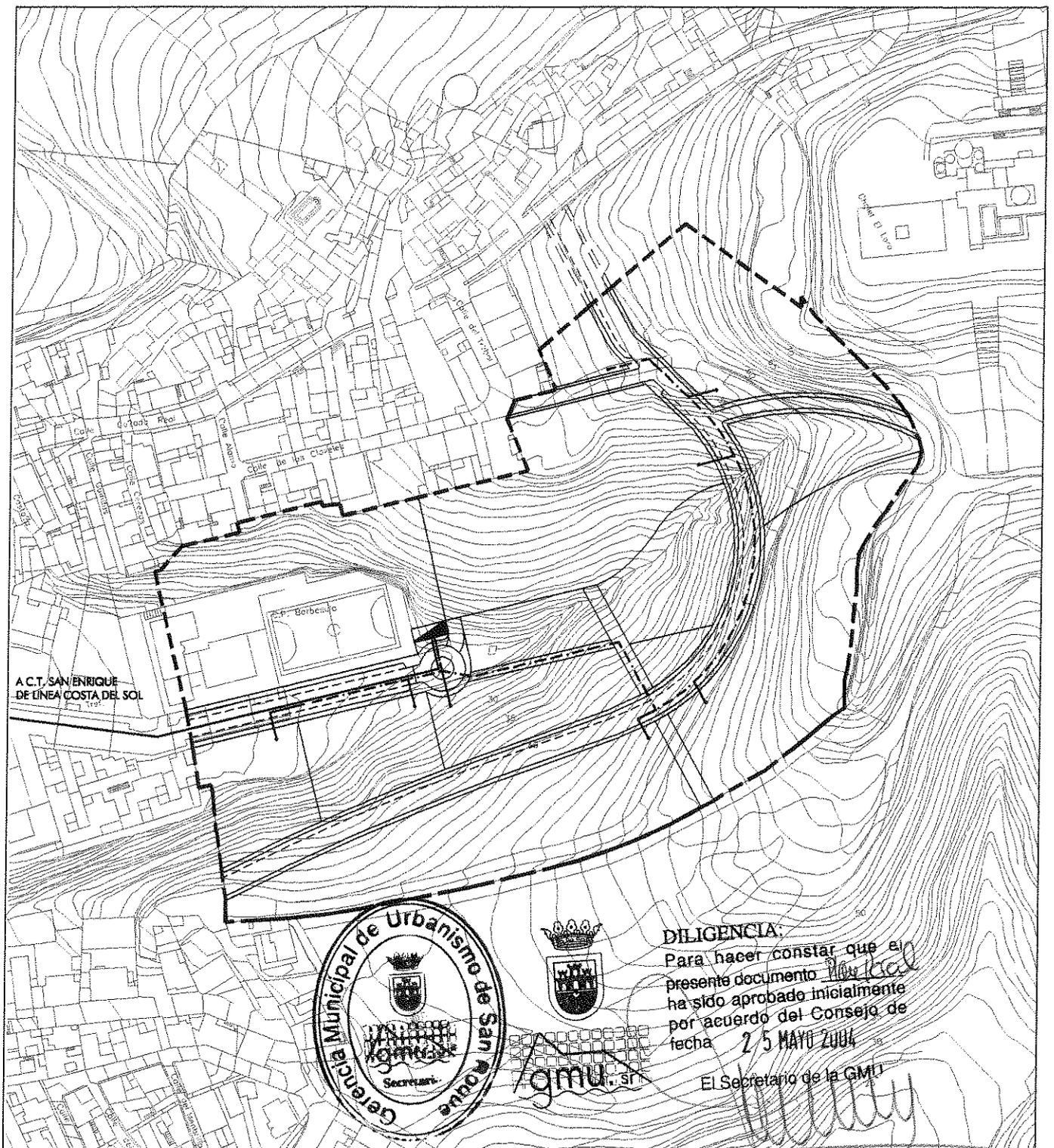
6.4.4. ALUMBRADO PUBLICO.

Para el diseño del alumbrado público se considerarán los niveles adecuados de iluminancia y uniformidad, adoptando en consecuencia unos elementos que atiendan a estos requerimientos así como a la calidad de los materiales a utilizar, pretendiendo la mayor economía de mantenimiento y durabilidad de la instalación, con las siguientes características:

- Altura de báculos: 3 m. en peatonales y 7 m. en viario rodado.
- Lámparas: sodio de baja o alta presión.
- Disposición: en hilera (peatonales) y alineada.
- Iluminancia media: 30 lux y 20 lux en peatonales.
- Uniformidades: de 0,4 a 0,5.

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 18 MAR. 2005 al Punto 4
 EL SECRETARIO GENERAL





gm
sr

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento *ha sido* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**
 El Secretario de la GMU

- RED B.T. 240A.L.
- RED M.T. SUBTERRANEA 240A.L.
- ▲ CENTRO DE TRANSFORMACION 630KVA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

PROMUEVE:	COSMO REAL PROPERTIES AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Illmo. Sr. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto S/E EL SECRETARIO GENERAL	PLANO
ORDENACION		ORD
ESQUEMA RED ELECTRICA		11

La energía eléctrica necesaria para el alumbrado se obtiene de los Centros de Transformación donde se instalarán los centros de mando del alumbrado público que contendrá los elementos de corte y protección necesarios para que la maniobra sea automática mediante célula fotoeléctrica e interruptor horario.

De este cuadro parten los circuitos que recorren las calles por ambas aceras, enterrados bajo tubos corrugados de PVC de 63 mm. de diámetro, que alimentan las farolas.

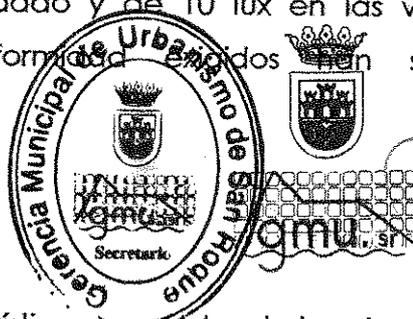
Como valores para la iluminación media se tomarán valores de 15 lux en las vías de tráfico rodado y de 10 lux en las vías peatonales. Los coeficientes de uniformidad U_0 serán $U_0 = 0,30$ y $U_1 = 0,20$ respectivamente.

6.4.5. RED DE TELEFONIA.

La definición y características generales de las obras necesarias para la ejecución de canalizaciones de la red de Telefonía, se realiza siguiendo las directrices y asesoramiento de la CTNE, teniendo en cuenta sus normas y se dotará de las arquetas de registro necesarias, siendo la red totalmente subterránea y ejecutada conjuntamente con el resto de la obra de infraestructura..

Dado que en el Plan Parcial no se ha llevado a efecto la parcelación de las diferentes manzanas, se diseñan las canalizaciones y arquetas principales, tipo D, H o M de las que derivarán aquellas a partir de las cuales se realiza el suministro domiciliario.

Las canalizaciones discurrirán bajo el acerado en tubo rígido de PVC de diámetro suficiente, insertos en prismas de hormigón. La profundidad mínima de la cara superior del prisma de hormigón respecto a la rasante terminada será de 45 cm. bajo los acerados y 60 cm. en los cruces de calzadas.

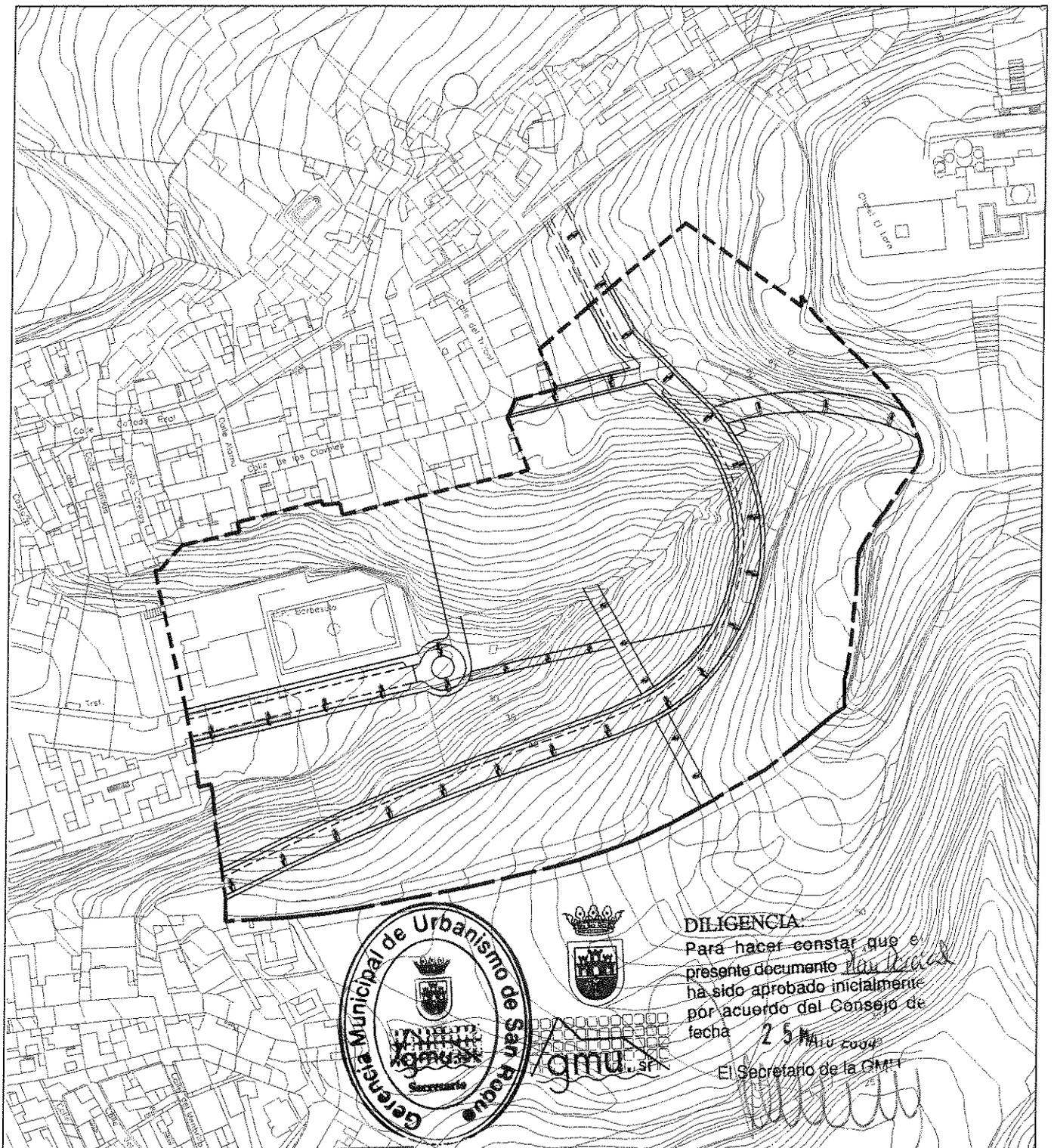


DILIGENCIA: 0,20
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

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 MAR. 2005 al Punto 5/
EL SECRETARIO GENERAL,





DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento *ha sido* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha *25* *Mayo 2005*

El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día *18* **MAR 2005** al Punto *4*
 EL SECRETARIO GENERAL, *[Handwritten signature]*

LUMINARIA SOBRE BACULO DE 7 METROS

LUMINARIA SOBRE BACULO DE 3 METROS



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

ORDENACION

ESQUEMA ALUMBRADO PUBLICO

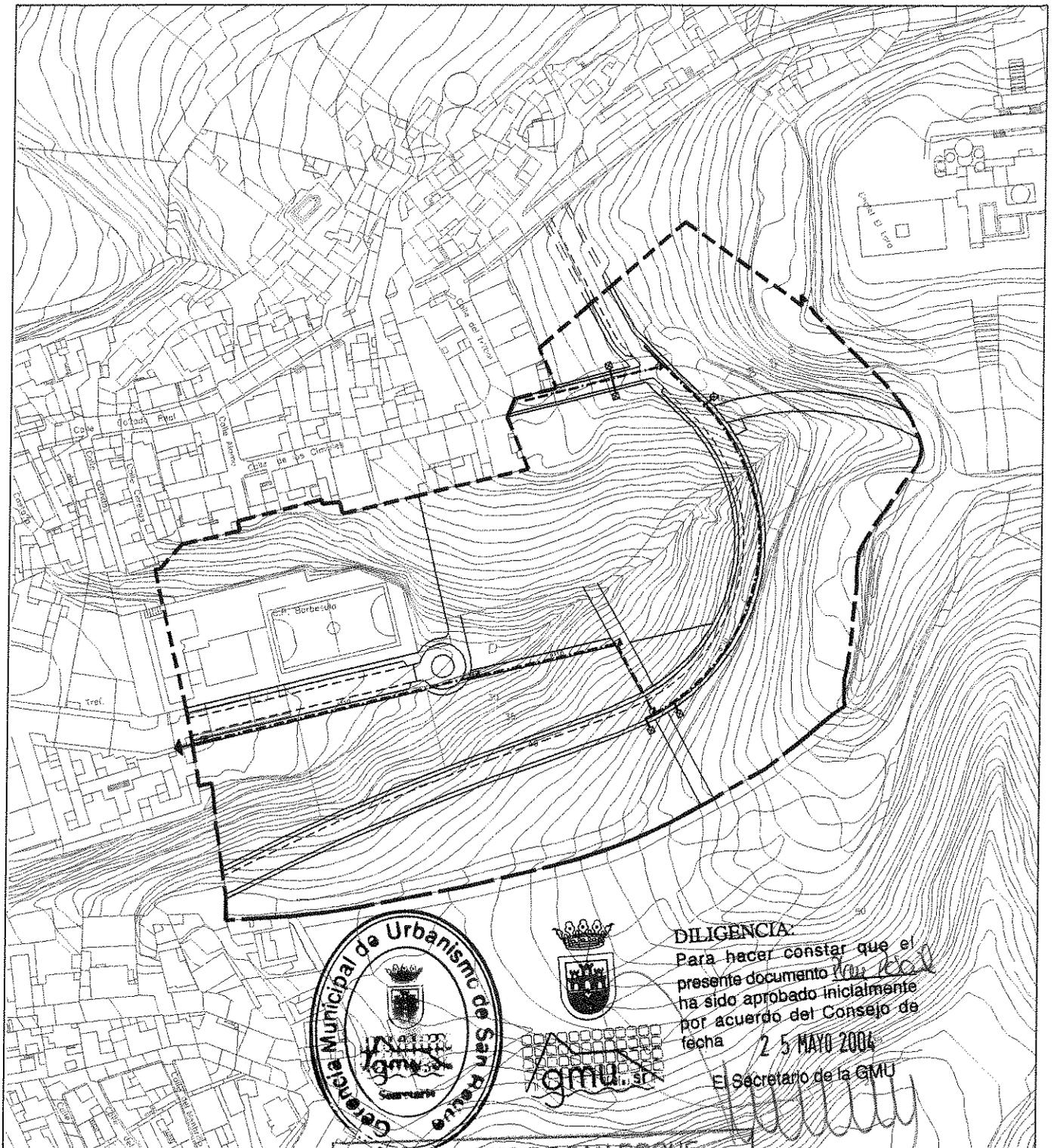
ESCALA

S/E

PLANO

ORD

12



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *ha sido* aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU



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 MAR. 2005** al Pto. **PUNTO DE CONEXION**
EL SECRETARIO GENERAL.



ARQUETA TIPO D



ARQUETA TIPO M

RED DE TELEFONIA Ø110

PUNTO DE CONEXION

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

PROMUEVE: **COSMO REAL PROPERTIES**

ORDENACION

ESCALA

PLANO

ESQUEMA RED DE TELEFONIA

S/E

ORD

13

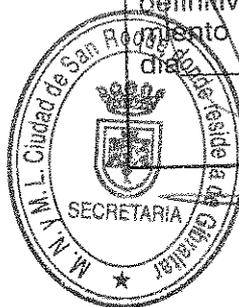


DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il'tmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL,



ANEXO

SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

- Determinaciones Básicas.

Superficie del sector		37.668 m ²
Coeficiente de edificabilidad.	Residencial	1,8 m ³ /m ²
	Terciario	2,1 m ³ /m ²
Nº de viviendas		137 ud.
Techo edificable.	Residencial	16.498 m ²
	Terciario	7.119 m ²
Aprovechamiento lucrativo (90% sobre techo)	Residencial	14.848 m ²
	Terciario	7.119 m ²
Cesión Aprovechamiento (10% sobre techo)	Residencial	1.650 m ²
	Terciario	712 m ²
Sistema general asociado		0 m ²

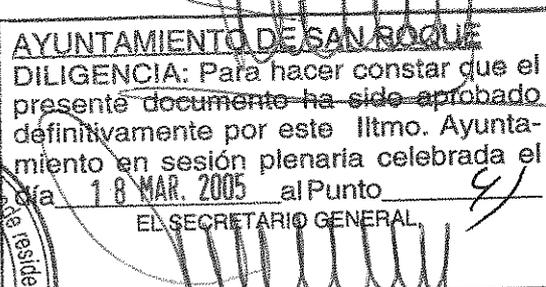


DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

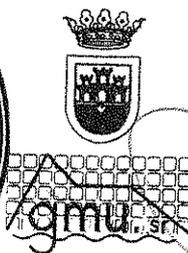
25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU



• Síntesis superficial de la zonificación.

ZONA	M2	%
USO RESIDENCIAL	14.116,33	37,47
(R2) Vivienda unifamiliar adosada	2.076,85	
(R3) Vivienda en núcleos. Pueblo Mediterráneo	12.039,48	
USO TERCIARIO	1.514,14	17,12
Comercial	1.443,07	
Apartotel	5.004,21	
ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO	3.859,27	10,24
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	5.588,90	14,84
Equipamiento docente	5.300,00	
Equipamiento social	288,90	
SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURAS	21,05	0,19
RED VIARIA Y PEATONAL	7.588,44	20,14
Peatonal	501,00	
Viaro	7.087,44	
TOTAL	37.668,00	100



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

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 MAR 2005 al Punto 4/

EL SECRETARIO GENERAL



• Distribución del aprovechamiento urbanístico

MANZANA	SUP. SUELO (M2)	TECHO EDIFICABLE		Nº VIV. ESTIMADAS	M2 TECHO VIV.	COEF. EDIFICABILIDAD
		RES.	TERC.			
R2.1	459,14	390,00		3	130,00	0,849
R3.1	3.208,40	3.855,00		32	120,47	1,202
R3.2	4.226,30	5.060,00		42	120,47	1,197
R2.2	1.617,71	1.446,00		12	120,50	0,894
R3.3	4.604,78	4.097,00		34	120,50	0,889
R3.4	1.447,72	1.650,00		14	117,85	1,139
T2	5.004,21		6.569,00			1,313
T1	1.443,07		550,00			0,381
TOTAL	14.116,33	16.498,00	7.119,00	137		

• Uso residencial.

R2. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

MANZANA SUPERFICIE SUELO Nº DE VIVIENDAS

R2.1 459,14 m2

R2.2 1.617,71 m2

R3. VIVIENDA EN NÚCLEOS. PUEBLO MEDITERRANEO

MANZANA SUPERFICIE SUELO Nº DE VIVIENDAS

R3.1 3.208,40

R3.2 4.226,30

R3.3 4.604,78

R3.4 1.447,72



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

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 MAR. 2005** al Punto **9**
 EL SECRETARIO GENERAL,



- Uso terciario.

T1. Terciario Comercial

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	Nº DE VIVIENDAS
T1	1.443,07	

T2. Terciario Apartotel

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	Nº DE VIVIENDAS
T2	5.004,21	

- Espacios libres y dotaciones públicas.

TIPO	SUPERFICIE
------	------------

ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO

EL1	1.318,17 M2
EL2	1.622,31 "
EL3	918,79 "
TOTAL	3.859,27

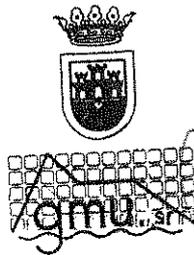
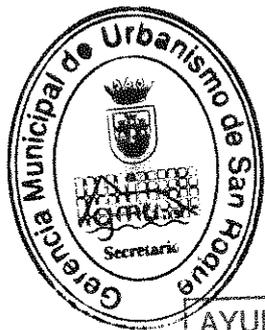
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2005 al Punto 41
 EL SECRETARIO GENERAL,

EQUIPAMIENTO DOCENTE 5.300,00 M2

EQUIPAMIENTO COMERCIAL SOCIAL 268,90 M2



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento Plan Parcial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
 El Secretario de la GMU



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el
presente documento *Plan Parcel*
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

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 18 MAR. 2005 al Punto 4/
EL SECRETARIO GENERAL



ANEXO

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA DOTACIONES PUBLICAS

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Los estándares para dotaciones en actuaciones de uso residencial se regulan en el art. 17 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La reserva mínima para todas las dotaciones se establece entre 30 y 55 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable residencial.

De este módulo, entre 18 y 21 m2 de suelo será destinado a parques y jardines, siempre que su superficie no sea inferior al 10% de la superficie del sector.

Espacios libres de uso y dominio público.

$$18 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ edif.} = 18 \times 164,98 = 2.969,64 \text{ m}^2$$

$$21 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ edif.} = 21 \times 164,98 = 3.464,58 \text{ m}^2$$

$$10\% \text{ sobre } 37.668 \text{ m}^2 = 3.767,00 \text{ m}^2$$

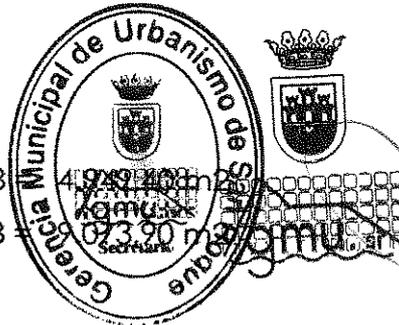
Espacios libres mínimos = 3.767,00 m2

Previstos en el Plan Parcial = 3.859,27 m2

Equipamientos.

$$30 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ edif.} = 30 \times 164,98 = 4.949,40 \text{ m}^2$$

$$55 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ edif.} = 55 \times 164,98 = 9.073,90 \text{ m}^2$$



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

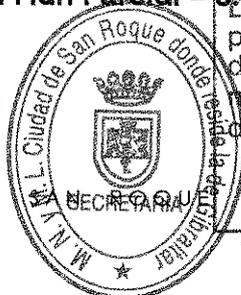
El Secretario de la GMU

Como tenemos previstos 3.859,27 m2 para espacios libres, la superficie de suelo destinada a equipamientos estará comprendida entre 1.090,13 m2 y 5.214,63 m2.

Previstos en el Plan Parcial = 5.588,90 m2

Distribuidos de la siguiente forma:

PLAN PARCIAL SECTOR 008-SE



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 41 EL SECRETARIO GENERAL

Equipamiento docente: 5.300,00 m²
 Equipamiento comercial y social: 288,90 m²
 (Superficie construida: 2 m²/m² x 137 viv. = 274 m²)

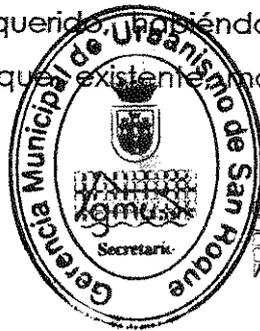
En el Real Decreto 1.000/91 de 14 de junio, se establecieron los requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanza de régimen general no universitario. Con posterioridad, mediante Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 4 de noviembre de 1.991, se concretó los programas y necesidades de los Centros, fijando las superficies por alumno y las dimensiones de los solares para la construcción de nuevos Centros. En dicha Orden sólo se contemplan Centros de 6 y 12 unidades para la enseñanza primaria, estableciendo como parcela mínima 2.400 y 4.800 m² respectivamente. En consecuencia la parcela prevista para equipamiento docente responde plenamente a lo requerido, ajustándose a la propiedad del Colegio Público de San Enrique existente en la parcela destinada inicialmente para espacio libre.

Aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos públicos que el art. 17 de la LOUA exige reservar en los Planes Parciales es entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable.

Por lo tanto, siendo 23.617 el techo edificable del Plan Parcial, el número de plazas a prever estará entre 118 y 236 ud.

La capacidad viaria del Plan Parcial admite la ubicación de 120 plazas de aparcamiento, superior al mínimo exigido, lo que se considera suficiente debido a que todas las parcelas dispondrán de una plaza por vivienda y que la tipología prevista admite la creación de aparcamientos en los espacios libres privativos.



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

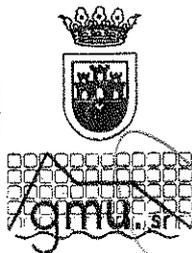
El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]

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 MAR. 2003, al Punto EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]





DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

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 MAR. 2005** al Punto **41**

EL SECRETARIO GENERAL

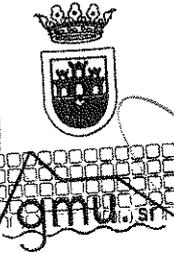


ANEXO

DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

Introducción.



DILIGENCIA:

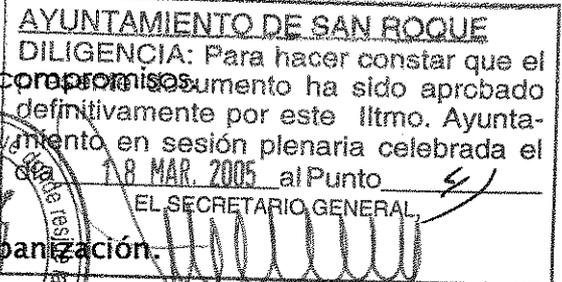
Para hacer constar que el presente documento *San Roque* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

Los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento establecen que los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un Anexo a la Memoria con los siguientes datos:

- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- Relación de propietarios afectados.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.
- Garantías del cumplimiento de los compromisos.
- Medios económicos del promotor.



Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La justificación y conveniencia de la urbanización se desprende del conjunto de consideraciones realizadas en la memoria de ordenación y puede sintetizarse en los aspectos siguientes:

- Cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan General para su desarrollo.
- Dotar al núcleo de San Enrique de suelo ordenado y urbanizado con capacidad para acoger usos residenciales, al ser un municipio con expectativas de crecimiento y la localización idónea para acoger los usos y actividades propuestos.

Relación de propietarios afectados.

Los terrenos pertenecen a un solo titular, la entidad COSMO REAL PROPERTIES, con domicilio en Marbella Centro Comercial, Mérida, local 9.

Sistema de actuación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento y en las NN. UU. del PGOU de San Roque, el sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del Plan Parcial de compensación.

Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Los compromisos que se contraen entre urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios son los siguientes:

- El urbanizador redactará el correspondiente Proyecto de urbanización en desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial y llevará a cabo todas las obras de urbanización comprendidas dentro del mismo.
- Realizará las conexiones con los distintos servicios básicos de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y saneamiento.
- Redactará el Proyecto de Reparcelación del ámbito, en un plazo máximo de cuatro meses contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Para el inicio de las obras de urbanización, se establece un plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GM



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el **18 MAR 2005** al Punto **4**
EL SECRETARIO GENERAL,

- Concluida la urbanización, se entregará al Ayuntamiento, de forma gratuita y libre de cargas, las parcelas edificables de carácter público, es decir, las parcelas destinadas a equipamiento docente, deportivo y social y las parcelas destinadas a espacios libres.

Garantías para el cumplimiento de los compromisos.

Para garantizar el exacto cumplimiento de los compromisos, los propietarios de los terrenos prestarán garantía por importe equivalente al 6 por ciento del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Medios económicos del promotor.

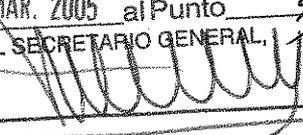
La entidad mercantil promotora de la urbanización COSMO REAL PROPERTIES, tiene reconocida solvencia y cuenta además de con sus recursos propios, con la colaboración de entidades financieras dispuestas a facilitar el apoyo económico necesario tanto por las garantías que ofrece la fiabilidad y viabilidad de la operación como la disponibilidad de un suelo estratégico para tal fin.



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 MAR. 2005 al Punto 4

EL SECRETARIO GENERAL,



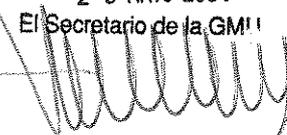


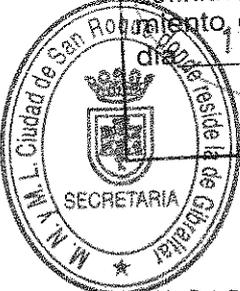
GMU

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *ha sido* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

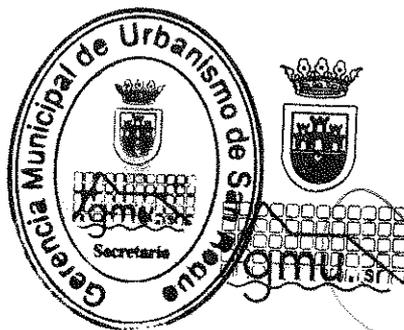
El Secretario de la GMU





SECRETARIA

PLAN PARCIAL SECTOR 008-SE SAN ROQUE



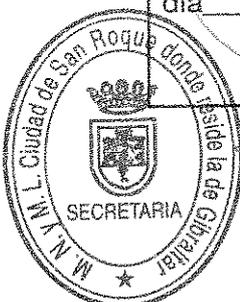
DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento *[firma]* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

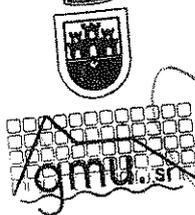
[Firma manuscrita]

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 MAR. 2005** al Punto **4**
EL SECRETARIO GENERAL,

[Firma manuscrita]



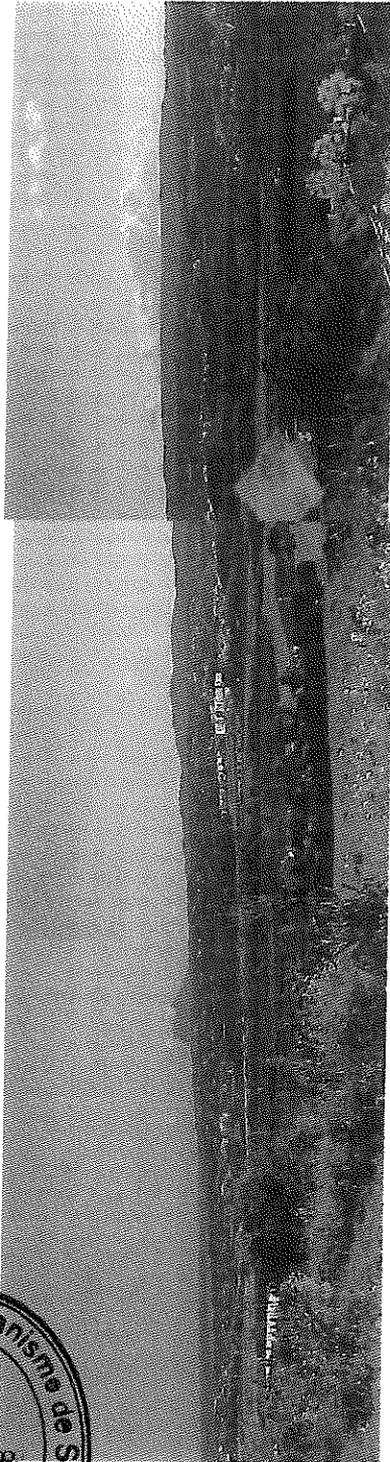
ANEXO FOTOGRAFICO



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento *Plan de* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]



VISTA DESDE LA ZONA SUPERIOR

LINDERO SUR

CAMINO EXISTENTE

LINDERO SUR

EQUIPAMIENTO DOCENTE

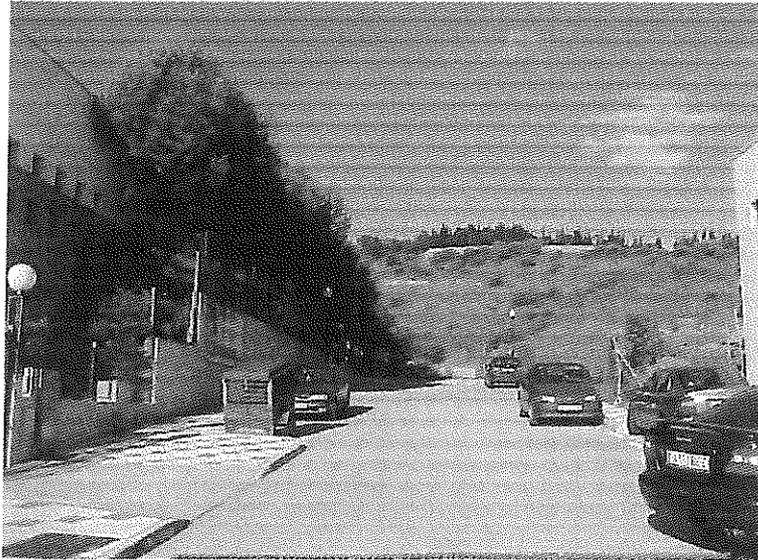


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado del *Plan de* por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el *25* al Punto *4*
SECRETARIO GENERAL, *[Signature]*



VAGUADA

ZONA DEL SECTOR ORIENTADA AL SUR

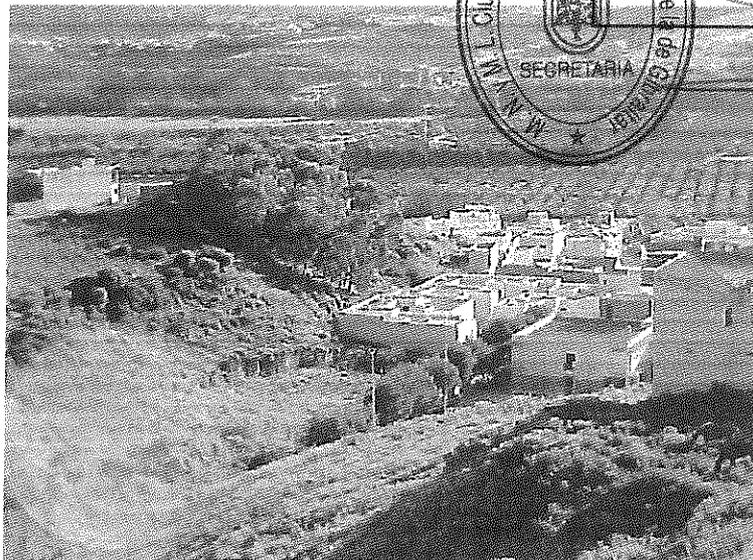


TRAMO DE VIAL EJECUTADO Y EQUIPAMIENTO DOCENTE
AL FONDO EL BORDE NORTE

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 18 MAR. 2005 al Punto 5/

EL SECRETARIO GENERAL,



VAGUADA CENTRAL, EQUIPAMIENTO DOCENTE Y BORDES CONSOLIDADOS.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

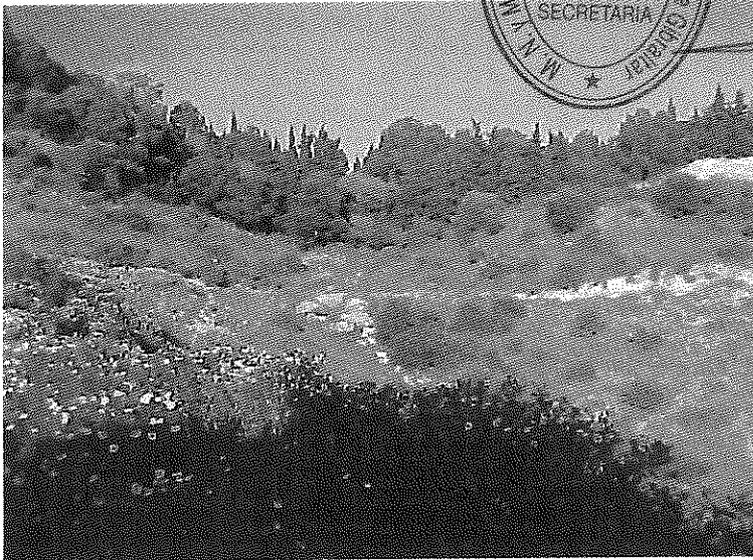
El Secretario de la GMU,



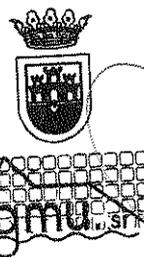


VAGUADA CENTRAL DESDE LA ZONA SUPERIOR
CONDICIONANTE IMPLANTACIÓN ESPACIOS LIBRES

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 19 MAR. 2005 al Punto 4/
EL SECRETARIO GENERAL,

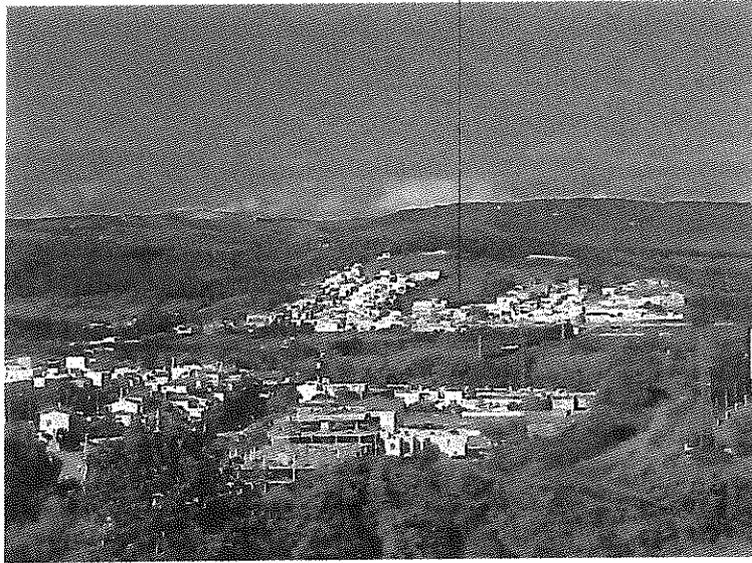


ZONA SUPERIOR DE LA VAGUADA CENTRAL Y TRAZADO DEL CAMINO EXISTENTE. CAUCE DEL R. DE SAN ROQUE



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. Rosal ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

EMPLAZAMIENTO SECTOR



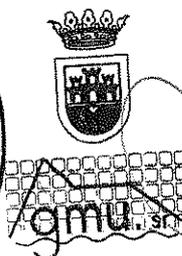
RELACION DEL SECTOR CON EL NUCLEO URBANO DE SAN ENRIQUE
POSICIÓN CENTRAL DE DESARROLLO Y VERTEBRACION DEL NUCLEO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 4/
EL SECRETARIO GENERAL,



COTA SUPERIOR DEL SECTOR



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Ha sido* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

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 **18 MAR. 2005** al Punto **4**
EL SECRETARIO GENERAL,



CONVENIOS SUSCRITOS

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este ltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 Mayo 2005 al Punto 4)
EL SECRETARIO GENERAL,

CONVENIO VIAL ASESO



[Handwritten signature]

~~En San Roque a uno de Abril de mil novecientos noventa y cinco.~~

REUNIDOS: De una parte, Sr. Andrés Merchán Cotos, Alcalde del Ilmo. Ayuntamiento de la Ciudad de San Roque.

Y de otra parte, Doña Rosa Baglietto Montegriffó, mayor de edad, de estado civil, viuda, sus labores, con domicilio en La Línea de la Concepción, Avda. España 102, DNI. 31.983.023-M.

INTERVIENEN: El primero, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de San Roque, en ejercicio de las funciones que le otorga el art. 21 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con lo prescrito en el art. 24 del Real Decreto Legislativo 781/1.986, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local y el art. 41 del Real Decreto 2.568/1.986, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

La segunda, en nombre y representación de la Comunidad de Herederos del Sr. Don Juan Gil Lázaro.

Ambas partes reconocen y se comprometen a obligarse cuanto en derecho correspondiere.

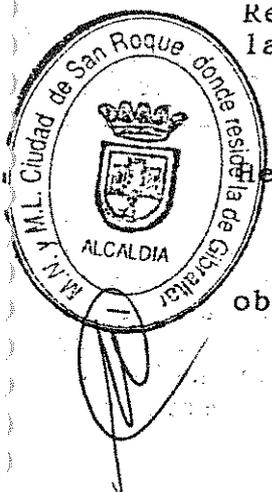


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

PRIMERO.- Que Da Rosa Baglietto y sus representados son propietarios en pleno dominio de la siguiente finca rústica;

Descripción.- "Suerte de tierra de secano, que formó parte del Cortijo de los Alamos, situada en el partido de Guadiaro; de este término municipal de San Roque; ocupa una superficie de cuatro hectáreas, treinta áreas y sesenta y cuatro centiáreas, aproximadamente; y linda; al Norte, con la cañada real, y con tres solares que dan su frente a la cañada y que es resto de la finca matriz; al Oeste, con Don Juan Diez Gutierrez y con uno de los dichos tres solares o finca matriz; al Sur y Este, con Don Manuel López Gavira".

Título.- Por Adjudicación y herencia del Sr. Don Juan Gil



[Handwritten signature]

Lázaro.

Inscripción. - Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de San Roque, al tomo 369, del Libro 79, al folio 148, finca registral nº 3.637, inscripción primera.

Cargas. - Libre de cargas y gravámenes, así como de ocupantes, y al corriente de cualquier impuesto.

Situación urbanística. - La finca se encuentra clasificada como suelo urbanizable programado del primer cuatrienio del P.G.O.U. de San Roque, aprobado en acuerdo de CPU de 2/11/87, y se encuentra incluida en el sector SE-006, con un coeficiente de edificabilidad de 1.8 m³/m² de residencial y 2.1 m³/m² de terciario.



SEGUNDO.- Que el Ayuntamiento de San Roque tiene previsto la construcción de un vial de acceso al Colegio Público de San Enrique. Para la construcción de dicho vial precisa la ocupación de parte de la finca descrita en el exponendo primero. El diseño del trazado se ha hecho coincidir con uno de los viales del Plan Parcial que en su día habrá de ejecutarse para el desarrollo del área, coincidente con el sistema general viario previsto en el P.G.O.U.

TERCERO.- El vial discurrirá paralelo y colindante a la fachada del Colegio, en una longitud de 31 metros con una anchura de 11 mts., lo cual supone una superficie total de 341 m². Dicho suelo tendrá los siguientes límites:

NORTE, en línea recta de treinta y un metros con Colegio Público; ESTE, En línea recta de once metros con terrenos de propiedad de D^a Rosa Baglietto y herederos de Don Juan Gil Lázaro; SUR, en línea recta de treinta y un metros con propiedad de D^a Rosa Baglietto y herederos de Don Juan Gil Lázaro y OESTE, en línea recta de once metros, con terrenos de propiedad del Ayuntamiento. Se anexa plano a escala 1:300, donde se delimita el terreno a ocupar.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal para convenir, así lo hacen conforme a las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera.- Doña Rosa Baglietto Montegriffo y la Comunidad de Herederos del Sr. Don Juan Gil Lázaro, aquí representada por la primera, cede anticipadamente, por lo tanto, sin previa aprobación de expediente expropiatorio ni de instrumentos legales redistributivo alguno, el terreno descrito en el antecedente tercero, para destinarlo a dotación pública de carácter general del

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 MAR 2005 al Punto 4/
EL SECRETARIO GENERAL,



~~sistema viario incluido en el Sector SE-006 del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque~~

S e g u n d a.- La cesión se efectúa con la obligación del Excmo. Ayuntamiento de San Roque de afectarlo al uso previsto en el planeamiento de sistema general viario, en conformidad con lo dispuesto en el art. 167.a) del TR de la LRS.

T e r c e r a.- La superficie objeto de cesión anticipada no merma el aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a la misma. De tal modo que a ésta le corresponde 204.6 m2/m2.

El expresado aprovechamiento urbanístico se hará efectivo en el Sector SE-006, dentro de la unidad de ejecución a delimitar conforme al convenio urbanístico suscrito en su día con el Sr. Juan Gil Lázaro, la cual ha de coincidir con los límites de la finca descrita en el antecedente primero propiedad de los cedentes.

C u a r t a.- El Excmo. Ayuntamiento de San Roque expedirá certificado en el cual se indique expresamente que en la finca descrita en el antecedente primero deberá hacerse efectivo el aprovechamiento urbanístico a que se refiere la estipulación anterior (204.6 m2/m2), a efectos de poder inscribir el mismo en el Registro de la Propiedad, según lo prevee el art. 203.6 del TR de la LRS.

Q u i n t a.- La ejecución del vial sobre el suelo que ahora se cede se costeará íntegramente por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque, sin que en ningún momento éste pueda hacer reclamación alguna del importe del costo del vial a los cedentes. Igualmente el Ayuntamiento asume los costos de mantenimiento del vial.

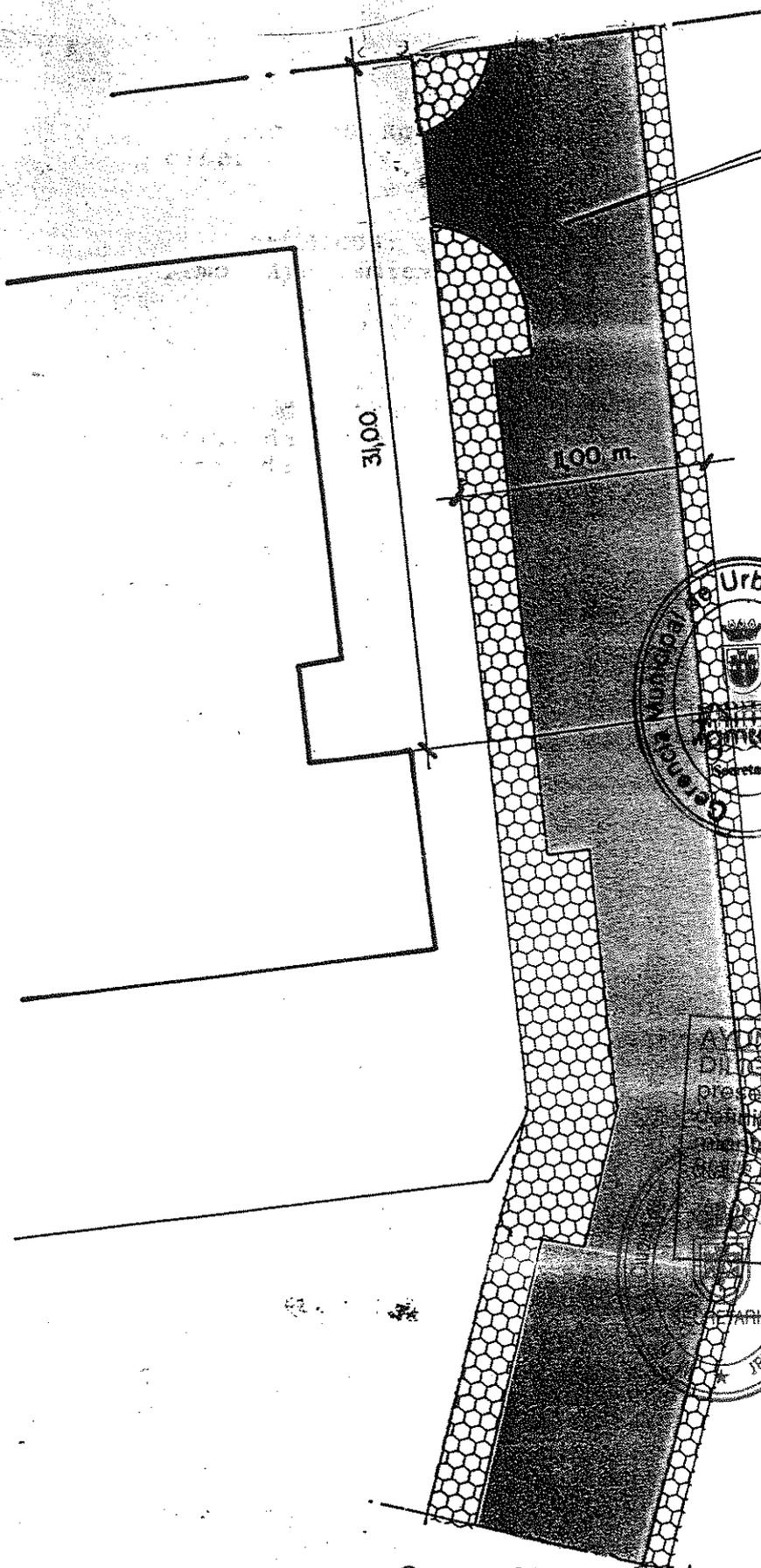
S e x t a.- El certificado mencionado en la estipulación cuarta se considera título suficiente para proceder a la inscripción registral, tanto de la cesión como del aprovechamiento urbanístico reseñado.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente documento por duplicado en la Ciudad y fechas señaladas.

Rosa B. Pletto

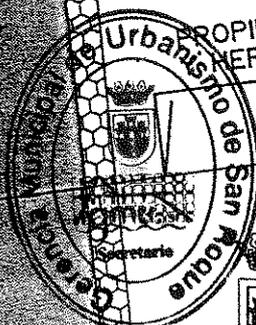


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU



TERRENOS A CEDER
 SUPERFICIE= 341,00m².

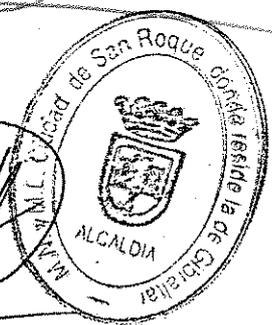
PROPIEDAD DE D^a. ROSA BACLIETTO
 HEREDEROS DE GIL LAZARO.



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento *Rosa* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

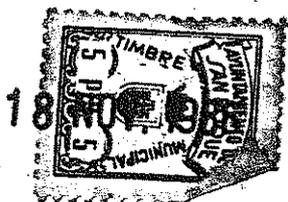
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 25 MAR. 2005 al Punto 4
 SECRETARIO GENERAL



Rosa Baclietto

[Handwritten signature]

Original



AYUNTAMIENTO SAN ROQUE
Registro General de ENTRADA

N.º 6.500
AYUNTAMIENTO 1986 SAN ROQUE
Fecha: 18 GEN 2005
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL



Il. tmo.:

DON JUAN GIL L. GARCIA Mayor de edad, casado, de profesión industrial, con domicilio en La Línea de la Concepción, Avda. de España número 102, ante V.I. comparezco, y como mejor proceda en derecho, respetuosamente,
DIGO:

Que mediante el presente escrito, y en conformidad con la alegación presentada en su día al Texto de Revisión y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, cedo al Excmo. Ayuntamiento de San Roque la superficie de cinco mil trescientos metros cuadrados (..... 5.300 m2), comprensivos de finca de mi propiedad sita en la Barriada de San Enrique de Guadiaro, del término municipal de San Roque, de una extensión superficial aproximada de treinta y siete mil metros cuadrados (37.000 m2). La meritada cesión tendrá las características o cláusulas siguientes:

A).- La superficie objeto de cesión tendrá como destino el de servir para equipamiento escolar y creación de parque público infantil, asignandose cinco mil metros cuadrados para el primer fin, y trescientos metros cuadrados para el segundo; sin que el aprovechamiento de este suelo en ningún caso pueda ser lucrativo.

B).- Si por parte del Excmo. Ayuntamiento de San Roque se incumpliera la limitación de destino de equipamiento general determinada en el anterior párrafo, la referida cesión carecería de todo valor y efecto, revertiendo los terrenos a la propiedad del cedente.

C).- Los gastos e impuestos de toda índole que pudieran gravar en alguna medida esta cesión serán de cuenta del Excmo. Ayuntamiento de San Roque, bien se refieran al acto en sí, o a los trámites y procedimientos necesarios para su formación.



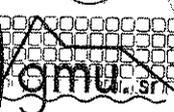
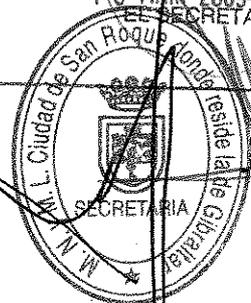
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAR 2004
El Secretario de IUGMU

Edición

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 MAR 2005 al Punto 4)

EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *deu. Escil* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

D).- El Excmo. Ayuntamiento de San Roque por su parte

se compromete a clasificar el resto de la finca, dentro del Texto de aprobación provisional, como suelo urbanizable programado determinandose con ello la urbanización según el programa del propio Plan, cuyas determinaciones fundamentales deberán ser las siguientes:

1) A los efectos de desarrollo de este suelo urbanizable programado se exige la realización del correspondiente Plan Parcial.

2) La realización del indicado Plan Parcial deberá efectuarse de forma independiente y exclusiva para el suelo especificado, formando un sector autónomo, al poder subsumir las cargas y obligaciones que el propio Plan imponga.

3) Su regulación debe ser la determinada en el actual Texto de Revisión y Modificación del PGOU de San Roque, aprobado inicialmente, es decir, de desarrollo y crecimiento, previniéndose su ejecución dentro del primer cuatrienio.

4) El sistema de actuación deberá configurarse como el de compensación.

5) El aprovechamiento urbanístico que se establece para el sector será el de 1,8 m³/m² para el uso residencial, y 2,1 para el uso terciario complementario.

E).- De incumplirse alguna de las determinaciones de la anterior cláusula o de no realizarse la aprobación del Texto definitivo por parte de la Junta de Andalucía la cesión dejaría de tener validez, debiendo proceder el Excmo. Ayuntamiento de San Roque al pago de los terrenos cedidos como si de una expropiación se tratara, teniendo en cuenta como valor urbanístico de los terrenos el correspondiente al momento en que ~~al~~ expediente de valoración se inicie. Igualmente habría que acudir a la citada vía si en el plazo de dos años no se hubiera aprobado por el Organismo a quien correspondiere definitivamente la Revisión y Modificación del PGOU de San Roque.

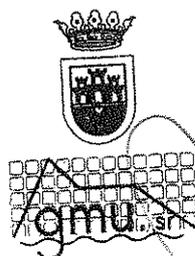
Por todo ello,

SUPLICO A V.I.: que se digne admitir este escrito, le de el trámite que corresponda, tenga por efectuada la expres:

Edulfo

da cesión, en la forma y condiciones establecidas en el presente. Todo ello por ser procedente en Justicia que manifiesto en San Roque, a trece de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis.

[Handwritten signature]



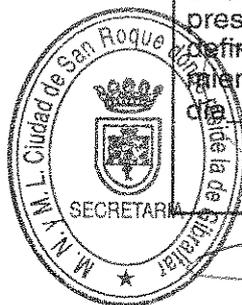
DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *San Roque* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]

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 MAR. 2005 al Punto *5*
EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

Ilmo. Sr. Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de San Roque.

AYUNTAMIENTO SAN ROQUE
REGISTRO SALIDA
N.º 34
Fecha 5 ENL 1989

ANGELES SASTRE LOPEZ, SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE.

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Ilustre Ayuntamiento Pleno, el día uno de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO VI.- C).- Aceptación de terrenos para el Colegio de San Enrique.-

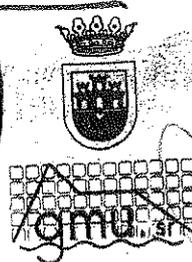
VISTA la siguiente solicitud presentada por D. Juan Gil Lázaro:

"Que como continuación a mi escrito de fecha 13 de noviembre de 1986, dirigido a ese Excm^o. Ayuntamiento, registrado de entrada en el mismo al 5600 el día 18 de dicho mes y año mencionado, y una vez que he sido informado por la prensa local respecto a la aprobación definitiva del PGOU de San Roque, e incluso por el Teniente de Alcalde responsable del Area de Urbanismo Don Juan Bezás, y demás funcionarios pertenecientes a la Oficina Técnica Municipal, en el sentido de que han sido recogidas en dicho Plan las alegaciones que constan en mi precitado escrito; y teniendo entendido asimismo que sobre los terrenos cedidos por nuestra parte al Ayuntamiento van a ser acometidas las obras de construcción necesarias para la ejecución de un gran colegio Oficial en La Barriada de San Enrique, con carácter de urgencia, es por lo que,

SUPLICA a V.S., tenga a bien informarme, si lo tiene a bien, con respecto a la fecha en la cual se ha de firmar la escritura de cesión Oficial de dicho suelo, y a que se presente documentos que estén aprobados definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 5/

VISTOS los siguientes informes de la Oficina Técnica Municipal:

"1.- Los terrenos de referencia fueron objeto de Convenio Urbanístico incluido en el documento de Adaptación y Revisión del PGOU, mediante el cual, 5.000 m² habrían de ser destinados a equipamiento escolar y 300 m² a parque infantil.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento Don Juan Bezás ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

En virtud de la referida inclusión las cláusulas de tal convenio devienen en determinaciones del documento citado. lo que unido al reajuste en las fichas de características y los planos de ordenación correspondientes, queda expresa y claramente definida la calificación de los terrenos para los usos mencionados, estando incluidos en suelo urbano.

2.- En dicho convenio se establece la cesión voluntaria de los terrenos en cuestión condicionada al cumplimiento efectivo revirtiendo a propiedad del cedente en caso contrario, así como que de no recogerse - de hecho se recoge en el texto definitivo de la Adaptación y Revisión - la cláusula "D" del convenio, se deberá proceder al pago de los terrenos de cesión como si de una expropiación se tratase.

3.- La cesión podrá tener efecto una vez publicado en el B.O.P. el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación y Revisión del PCOU, por cuanto es el momento en que sería de plena eficacia su cumplimiento - esta zona además no está sujeta a suspensión - aunque se entiende que podrían llevarse a cabo desde este momento los trámites necesarios, incluso la firma de las nuevas escrituras, a la vista del acuerdo recibido, con el fin de agilizar la propia realización del proyecto de centro escolar".

"Los terrenos en cuestión están en la revisión y adaptación del PCOU cuyas condiciones urbanísticas básicas son: al 18 de diciembre de 1988.

- 1.- Clasificación del suelo: Urbano.
- 2.- Regulación: Complementaria.
- 3.- Remisión a planeamiento: Ordenanza directa.

Particularmente los terrenos están calificados como Equipamiento Escolar y Parque Público Infantil de acuerdo, al Convenio Urbanístico suscrito incluido como documento propio de la revisión del PCOU como se expresaba en el informe de 18 de diciembre de 1.988.

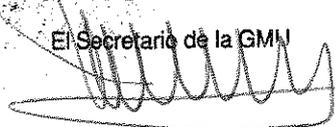
Para dicha calificación dotacional, no se establece un índice

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 18 MAR 2005 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU



concreto de edificabilidad debiéndose ajustar en todo caso a los módulos y normas que prevea la legislación sectorial concreta que sea de aplicación".

VISTO el siguiente informe de la Jefatura de Sección de Urbanismo:

"Procede la cesión de los terrenos destinados a equipamiento escolar cuyos metros cuadrados se cifran en la cantidad de 5.000 y con destino a parque público infantil 300 m², condicionada dicha cesión al cumplimiento efectivo, revirtiendo a propiedad del cedente en caso contrario según se recoge en el convenio.

Los terrenos objeto de cesión deberán escriturarse y registrarse en el Registro de la Propiedad, así como en el Inventario.

Con arreglo a lo que dispone el Art. 70.14 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por R.D. 2568 de 28 de Noviembre de 1.986, es competencia del Pleno la adquisición de bienes".

VISTO el dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo:

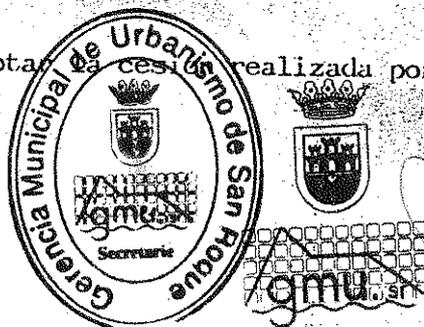
Hace uso de la palabra el Sr. Rodríguez Cotilla y manifiesta que el terreno que se va a aceptar no es, a su entender, el más apropiado para la construcción de un colegio.

Señala también que existe una diferencia de 300 m² entre lo que se cede y la superficie del colegio.

Por su parte, el Sr. Glez-Deleito dice que el voto de su Grupo, IU-CA, será favorable a la aceptación de los terrenos, con las reservas que expondrá en el Punto.VII.-B).

Sometido el asunto a votación, el Ayuntamiento Pleno por unanimidad, ACUERDA:

1º.- Aceptar la cesión realizada por D. Juan Gil Lázaro de 5.300 m²



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2005 al Punto 4/1

EL SECRETARIO GENERAL,

[Firma]

es, a su entender, el más apropiado para

la construcción de un colegio.

Señala también que existe una diferencia de 300 m² entre lo que se cede y la superficie del colegio.

Por su parte, el Sr. Glez-Deleito dice que el voto de su Grupo, IU-CA, será favorable a la aceptación de los terrenos, con las reservas que expondrá en el Punto.VII.-B).

Sometido el asunto a votación, el Ayuntamiento Pleno por unanimidad, ACUERDA:

1º.- Aceptar la cesión realizada por D. Juan Gil Lázaro de 5.300 m²

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *[Firma]* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

[Firma]

3

en la barriada de San Enrique de Guadlaro, según los planos que figuran en el expediente, con destino a equipamiento escolar (5.000 m2) y parque público infantil (300 m2).

2º.- Facultar al Sr. Alcalde para la firma de la escritura pública.

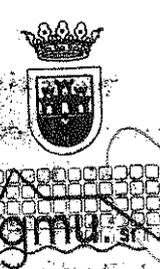
3º.- Inscribir dichos terrenos, con la condición impuesta en cuanto a su destino, en el Registro de la Propiedad y en el Inventario de Bienes Municipal.

Y para que conste y surta sus efectos, expido la presente de Orden, y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en San Roque, a veintitres de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho.

P.O.

Vº. Bº.

El Alcalde,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *ha sido* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

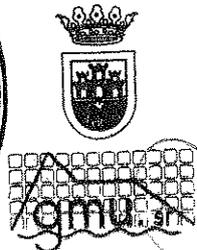
El Secretario de la GMI

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 MAR. 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL



*Recibido
Dij 10-1-89*

Agel hazaro



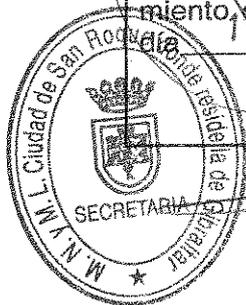
DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *San Roque* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

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 18 MAR. 2005 al Punto 91
EL SECRETARIO GENERAL,



ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 008-SE.
SAN ROQUE (CADIZ).

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

INTRODUCCION

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

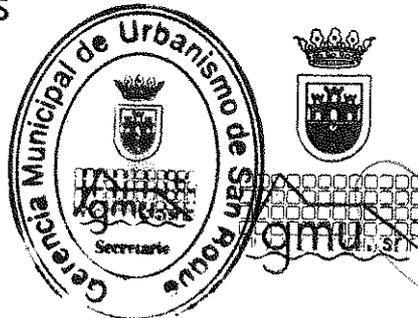
a. GENERALIDADES.

- i. Fundamento de las Ordenanzas.
- ii. Ambito de aplicación.
- iii. Obligatoriedad.
- iv. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

b. TERMINOLOGIA DE CONCEPTO.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- 2.7 CALIFICACION DEL SUELO
- 2.8 DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.
 - 2.8.1 Unidades de Ejecución.
 - 2.8.2 Sistema de Actuación.
 - 2.8.3 Cesiones obligatorias.
 - 2.8.4 Desarrollo del planeamiento.
 - 2.8.5 Ejecución de las obras de urbanización.
 - 2.8.6 Plazos de ejecución de las obras.
 - 2.8.7 Conservación de la urbanización.
- 2.9 ESTUDIOS DE DETALLE.
- 2.10 PARCELACIONES.
- 2.11 PROYECTOS DE URBANIZACION.
- 2.12 OBRAS DE EDIFICACION.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

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 18 MAR. 2005 al Punto 5/
EL SECRETARIO GENERAL,



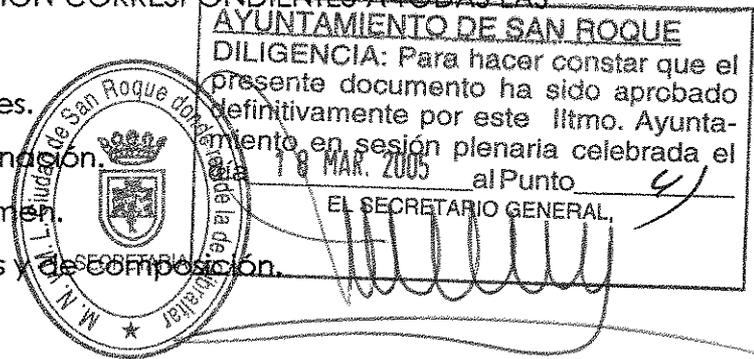
3. NORMAS DE EDIFICACION.

3.3 CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

- 3.3.1 Alineaciones oficiales o fira de cuerdas.
- 3.3.2 Afección a calles.
- 3.3.3 Vallado de solares.
- 3.3.4 Almacenamiento de materiales.
- 3.3.5 Vertido de tierras.
- 3.3.6 Obras marginales y residuos constructivos.
- 3.3.7 Acceso a parcelas.

3.4 CONDICIONES DE EDIFICACION CORRESPONDIENTES A TODAS LAS ZONAS.

- 3.4.1 Condiciones generales.
- 3.4.2 Condiciones de ordenación.
- 3.4.3 Condiciones de volumen.
- 3.4.4 Condiciones estéticas y de composición.
- 3.4.5 Condiciones de uso.



4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

- 4.1 R2. ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ROSADA
 - 4.1.1 Ambito.
 - 4.1.2 Condiciones de uso.
 - 4.1.3 Condiciones de la edificación.
 - 4.1.4 Altura máxima.
 - 4.1.5 Planta bajo rasante.
 - 4.1.6 Ocupación.
 - 4.1.7 Separación a linderos.
 - 4.1.8 Construcciones auxiliares anejas a viviendas.
 - 4.1.9 Condiciones tipológicas.
 - 4.1.10 Parcela mínima.
 - 4.1.11 Reserva de aparcamientos.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

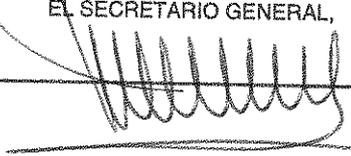
4.2 R3. ZONA DE VIVIENDA EN NÚCLEOS. EDIFICACIÓN TRADICIONAL (pueblo mediterráneo).

- 4.2.1 Ambito.
- 4.2.2 Condiciones de uso.
- 4.2.3 Condiciones de la edificación.
- 4.2.4 Altura máxima.
- 4.2.5 Planta bajo rasante.
- 4.2.6 Ocupación.
- 4.2.7 Separación a linderos.
- 4.2.8 Construcciones auxiliares anejas a viviendas.
- 4.2.9 Condiciones tipológicas.
- 4.2.10 Parcela mínima.
- 4.2.11 Reserva de aparcamientos.

4.3 ZONA Terciaria.

- 4.3.1 Ambito.
- 4.3.2 Condiciones de uso.
- 4.3.3 Condiciones de la edificación.
- 4.3.4 Condiciones tipológicas.

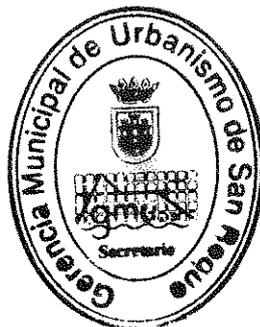


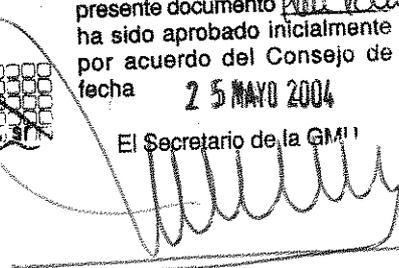
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL, 

4.4 ZONA DE ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

4.5 ZONA DE EQUIPAMIENTO.

4.6 ZONA DE RED VIARIA Y PEATONAL.



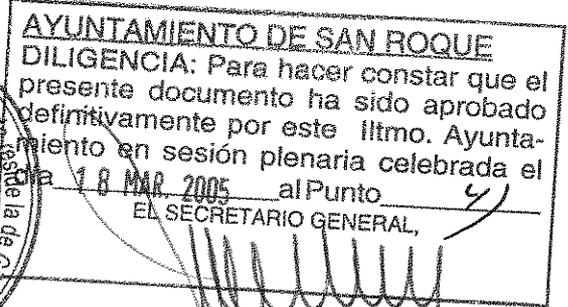
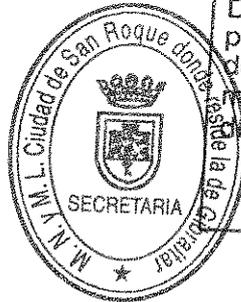
DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento Plan Local ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU 

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 008-SE.
SAN ROQUE (CADIZ).

ORDENANZAS REGULADORAS

INTRODUCCION

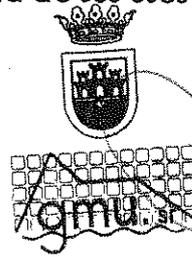
Objeto de las Ordenanzas.



Las Ordenanzas del presente Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada correspondiente al Sector 008-SE establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, y de acuerdo con el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento, contemplan los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
- Estudios de detalle.
- Parcelaciones.
- Proyecto de urbanización.



- c) Normas de edificación, con referencia a:

- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
- Normas particulares de cada zona.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras deben establecer las condiciones bajo las que se deben desarrollar los usos y edificaciones del sector, con el grado de flexibilidad suficiente para que los demás instrumentos de desarrollo (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Proyectos de edificación) cuenten con la suficiente libertad para poder cumplir los objetivos enumerados en la Memoria de Ordenación.

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento San Roque ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

1.1 Generalidades.

1.1.1. Fundamento de las Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley estatal 6/1.998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con los preceptos en vigor de los Reglamentos de Gestión y Planeamiento, así como en las disposiciones generales y particulares del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Roque.

1.1.2. Ambito de aplicación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 8 MAR 2005 al Punto 4/

EL SECRETARIO GENERAL

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el perímetro delimitado en los planos de ordenación, que corresponde al Sector del suelo urbanizable 008-SE establecido en la correspondiente modificación del P.G.O.U. de San Roque.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

1.1.3. Obligatoriedad.

El Plan Parcial vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

1.1.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes. Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella ~~fuyera local~~

Documentación y grado de vinculación.

- El presente Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con el Art. 57 del R.P., consta de los siguientes documentos:

1. Memoria.
2. Planos de información.
3. Planos de Proyecto.
4. Ordenanzas Regulatorias.
5. Plan de Etapas.
6. Estudio Económico-Financiero.

- Todos los documentos del presente Plan Parcial tendrán carácter vinculante, en especial los correspondientes a las Ordenanzas Regulatorias y a los Planos de Proyecto. El resto de los documentos del Plan tendrán preferentemente el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

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 18 MAR. 2005 al Punto

EL SECRETARIO GENERAL.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan local* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU I

- Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del P.G.O.U. el cual desarrollan , así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- En aquellos casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el plan parcial, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. La Memoria del plan parcial señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos ente otros documentos o entre distintos

determinaciones, si resultare insuficiente por el contenido de las presentes Ordenanzas. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Illmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 4) EL SECRETARIO GENERAL.

2. Plano de calificación a escala 1/1000, que expresa los usos del suelo y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

3. Plano de alineaciones y rasantes a escala 1/1000. Contiene las alineaciones exteriores, las áreas de movimiento de la edificación y las rasantes básicas. Es n plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

4. Esquemas de infraestructuras a escala 1/1000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica y telefonía. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento Plan Parcial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004 EL SECRETARIO DE LA GMU



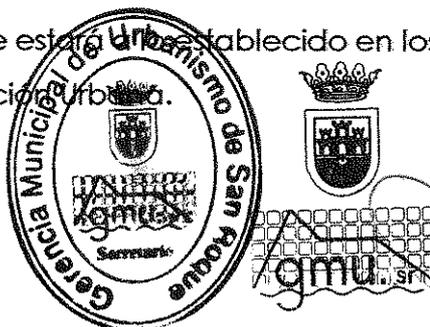
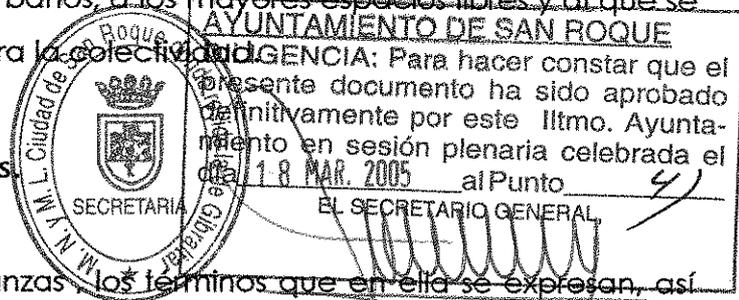
carácter directivo para el proyecto de urbanización, que podrá ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

5. Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula al promotor del Plan.
6. Estudio Económico – Financiero. Evalúa el coste de ejecución de la obra de urbanización, según establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento.
7. Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

Si, a pesar de la aplicación de dichos criterios de interpretación, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al que se considere de mayor interés para la colectividad.

1.2. Terminología de conceptos.

A los efectos de estas Ordenanzas, los términos que en ella se expresan, así como los de otros documentos del presente Plan Parcial, se entenderán con los significados que a continuación se definen. Para cualquier otro concepto no definido en este artículo se estará a lo establecido en los Arts. concordantes del Plan General de Ordenación Urbana.





DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *San Roque* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

1. **Parcela.**

- a. Bruta o rústica. Es la limitada por los linderos actuales, reflejados en el Plano Parcelario actual escala 1:1.000. Puede coincidir con la parcela neta o manzana.
- b. Neta, manzana o básica. Es la limitada por alineaciones según el Plano de Condiciones de Edificación escala 1: 1.000.

2. **Subparcela.** Es la que resulta de la subdivisión de las parcelas básicas, mediante el correspondiente proyecto de parcelación o segregación.

3. **Parcela mínima.** Aquella parcela básica o subparcela cuyas dimensiones permiten su edificación.

4. **Solar.** Se entiende por solar la parcela o subparcela susceptible de ser edificada conforme el Plan General, el presente Plan Parcial y la legislación y reglamentación urbanística aplicable.

5. **Alineaciones.** Alineación de eje de vial. Es la línea teórica que define el eje de una vía pública, sea de circulación rodada o peatonal.

Alineación exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos y privado.

Alineación interior de la parcela. Señala el límite de la propiedad susceptible de edificarse y el espacio no edificable interior de la parcela.

Las alineaciones solo podrán rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o a espacio interior de la parcela.

6. **Rasante.** Se define como el perfil longitudinal de vía pública, paseo peatonal, plaza o terreno urbanizado que sirve como nivel a efecto de medición de altura.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Se declara que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2005 al Punto 4



7. **Retranqueo.** Se define como la anchura de la faja o distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de la edificación y cualquier punto de una alineación o límite de parcela. Se mide ortogonalmente a los linderos.
8. **Alzado de la edificación.** Se define como tal cualquiera de los planos de fachada que limitan exteriormente la edificación, comprendidos entre su arranque en el terreno y su coronación, correspondan a frentes a vías o espacios públicos, exteriores de la parcela, o a espacios interiores.
9. **Altura de la edificación.** Es el número de plantas por encima del terreno de referencia, medida a la cara superior del forjado mas alto. Se establecen dos unidades de medición: altura máxima en metros y en número de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez.

10. **Altura de la planta.** Es la distancia entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta de que se trate

11. **Altura libre de piso.** Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

12. **Superficie edificable total.** Se define así el contenido máximo edificable de la parcela, asignada en el correspondiente cuadro de condiciones de edificación (superficie techo m2).

13. **Superficie ocupada.** Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de edificación incluyendo soportales. En edificios con patio interior privado no cubierto o susceptible de serlo con elementos ligeros no pisables, éste no computará como tal.

14. **Ocupación máxima de parcela.** Es la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela, expresada en porcentaje.

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 MAR 2005 al Punto 4)
 EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
 El Secretario de la GM"

15. **Superficie edificada por planta.** Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

16. **Superficie edificada total.** Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

17. **Planta.** Es toda superficie forjada practicable y cubierta susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terrazas, balcones, áticos), sobre rasante. Las plantas bajo rasante, no habitable, no se computarán a efectos de edificabilidad. A estos efectos se entiende por planta sótano aquella en que más del 50% de la superficie edificada tiene el plano del suelo por debajo de la cota de planta baja. Altura libre mínima 2,40 m.

Planta baja. Aquella que en más del 50% de su superficie edificada es coincidente con la cota del terreno.

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 18 MAR 2005 al Punto EL SECRETARIO GENERAL.

18. **Superficie libre no edificable.** Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

19. **Edificabilidad.** Es la medida de la superficie edificable total en cifras relativas a la superficie de una determinada área, zona o parcela. Se expresa en m² techo por m² de suelo (m²/m²).

20. **Fondo de la edificación.** Es la distancia dada en el presente Plan que define la franja, entre alineaciones, ocupada por la edificación. Se mide perpendicularmente a la fachada de la edificación.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU



21. **Plaza de aparcamiento.** Se entiende como tal espacio libre, con altura libre mínima de 2,20 metros, con acceso mínimo suficiente y de existir que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2005 al Punto 4) EL SECRETARIO GENERAL,



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 MAR 2005 al Punto 4) EL SECRETARIO GENERAL,

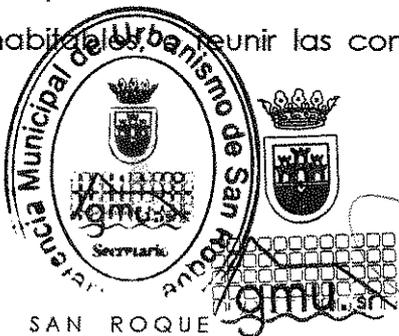
22. **Uso característico.** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

23. **Uso compatible.** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

24. **Uso prohibido.** Es uso prohibido el que impide las presentes Ordenanzas por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación del ámbito territorial.

25. **Patio de manzana.** Es el espacio libre situado en el interior de una parcela neta o manzana, que por sus dimensiones o características, admite disponer viviendas con frente a él que no tengan otras fachadas a vías o espacios públicos y puedan ser consideradas viviendas exteriores, y por tanto reuniendo las necesarias condiciones higiénico-sanitarias.

26. **Patio interior.** Es el espacio libre situado en el interior de una edificación de cuyas dimensiones dependerá que las habitaciones o huecos a él puedan tener la consideración de habitables, o reunir las condiciones mínimas higiénico-sanitarias.



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
 El Secretario de la GMU

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. Calificación del suelo.

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación queda calificado en alguna de las siguientes zonas, definidas en el plano de zonificación:

- ZONAS CORRESPONDIENTES AL USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL.

R2. Zona de vivienda unifamiliar adosada.

R3. Zona de vivienda plurifamiliar en núcleos. Edificación tradicional (Pueblo Mediterráneo).

- ZONA CORRESPONDIENTE AL USO TERCIARIO.

- ZONAS CORRESPONDIENTES AL SUELO LIBRE DE USO PUBLICO.

Zona de espacio libre. (EL).

- ZONA CORRESPONDIENTES AL EQUIPAMIENTO DOCENTE (EQD).

- ZONA CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO SOCIAL (EQCS).

- ZONAS CORRESPONDIENTES A LA RED VIARIA RODADA Y PEATONAL (V).

2.2. Desarrollo y ejecución del Plan.

El presente Plan Parcial se desarrollará y ejecutará de acuerdo con lo previsto en el documento del Plan de Etapas, y de conformidad al vigente Reglamento de Gestión Urbanística.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Local* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

2.2.1. Unidades de Ejecución.

El desarrollo y ejecución del Plan se llevará a cabo a través de proyectos de obra sobre cada una de las manzanas definidas en el mismo. No obstante será de obligada tramitación un Estudio de Detalle o Proyecto de Parcelación cuando el proyecto no abarque la manzana completa, sin menoscabo de que pudieran delimitarse otras en caso de que se estime necesario.

2.2.2. Sistema de actuación.

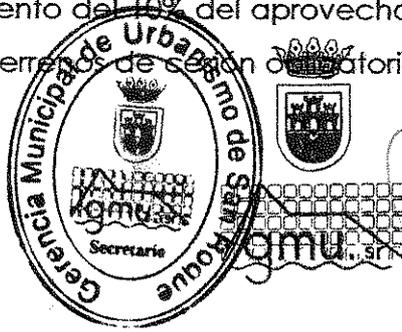
El sistema de actuación será el de compensación, sin que sea precisa la constitución de Junta de Compensación, al tratarse de propietario único. Tan sólo se tramitará el Proyecto de Reparcelación, a los efectos de definir la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento edificatorio, y la inscripción registral de los terrenos de cesión obligatoria y de las diferentes parcelas edificables.

2.2.3. Cesiones obligatorias.

Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio los terrenos calificados en el Plan Parcial, en su plano de zonificación, como zonas correspondientes al suelo libre de uso público, zonas de equipamiento social y docente y zonas de la red viaria rodada y peatonal.

2.2.4. Desarrollo del planeamiento.

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares de cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente, pudiendo redactarse Modificaciones Puntuales del Plan Parcial, y del consiguiente Proyecto de Urbanización, si así se considerase preciso o conveniente.



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAR 2004

El Secretario de la GMU



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2005 al Punto EL SECRETARIO GENERAL

2.2.5. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización planeadas se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los Arts. 175 y 176 del Reglamento de Gestión.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el Capítulo III, Título II del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el Art. 65 de dicho Reglamento.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme se señala el Art. 180 del Reglamento de Gestión.

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 18 MAR. 2005 al Punto
EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.6. Plazos de ejecución de las obras.

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.



2.2.7. Conservación de la Urbanización.

La conservación de la urbanización se realizará por los titulares de los terrenos, hasta la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, momento a partir del cual correrá por cuenta de éste último, imputándose hasta esta fecha la conservación bien al Promotor, bien a los futuros adquirentes constituidos en Entidad Urbanística. Conservación, en los términos que se establezcan.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

2.3. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle podrán redistribuir el volumen edificable correspondiente a cada una de las parcelas establecidas en el Plan Parcial, por razones derivadas del Proyecto de Reparcelación, de una mejor ordenación edificatoria de las parcelas, o de una mejor adaptación de la edificación al terreno, debiendo cumplir cada una de las parcelas resultantes



las ordenanzas particulares de la zona, en cuanto a ocupación, altura máxima y retranqueos.

2.4. Parcelaciones.

Para la edificación parcial de alguna de las parcelas, establecidas en el Plan Parcial, o para su división en subparcelas, será preceptiva la redacción de un Proyecto de Parcelación, en base a un oportuno Estudio de Detalle, u ordenación del conjunto de la parcela, si así se considerase oportuno.

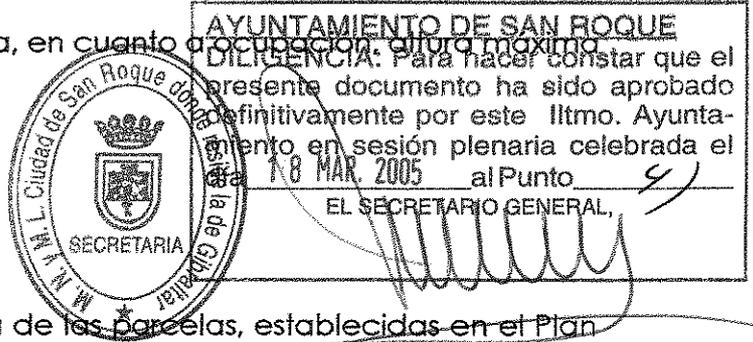
En cuanto al contenido y documentación, dicho Proyecto de Parcelación constará de lo siguiente:

- Plano de parcelación, con indicación de los perímetros de cada subparcela, así como de los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento, ya sea pavimentado o de jardinería, que las delimiten.
- Cuadro de características de la edificación, con expresión de usos, superficies de subparcelas, superficies construidas, volúmenes, volúmenes y número de viviendas.
- Cuadro resumen general de las características
- Cédula Urbanística de cada subparcela

2.5. Proyecto de Urbanización.

La ejecución de las obras previstas en el presente Plan Parcial, deberá llevarse a cabo a través de un solo Proyecto de Urbanización, que abarque el sector completo. Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del sector más el tramo viario de conexión con la calle Cañada Real.

El Proyecto de Urbanización podrá efectuar las adaptaciones de detalle de las determinaciones del Plan Parcial, a las características del suelo, a la existencia de edificaciones y elementos arbóreos relevantes, con especial atención a su integración al terreno, e introducir aquellos ajustes que fueren precisos, en



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

razón a lo antes dicho, y a la mejor funcionalidad y diseño ambiental del área, sin que ello pueda suponer disminución alguna de la totalidad de los espacios públicos, red viaria y espacios libres, o de los equipamientos, ni incremento de superficie de las parcelas edificables, con especial atención al tratamiento de los espacios libres y peatonales.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

Se formulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

2.6. OBRAS DE EDIFICACION.

Las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellas parcelas o subparcelas donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la edificación simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo con los proyectos correspondientes.

En cualquier caso, no se podrán realizar obras de edificación mientras no esté garantizada la evacuación de aguas pluviales y residuales.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

3. NORMAS DE EDIFICACION.

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 18 MAR. 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL,



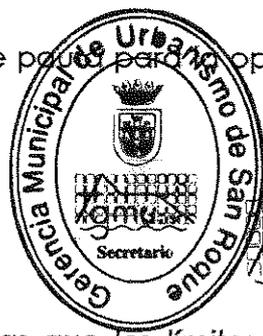
3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

3.1.1. Alineaciones oficiales.

Toda actuación edificatoria privada, deberá llevarse a cabo sobre las alineaciones oficialmente establecidas por el Ayuntamiento.

Este permiso con su plano de alineaciones, que deberá acompañar preceptivamente a cualquier solicitud de obras, será elaborado sobre el terreno de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que se redacte para el desarrollo del presente Plan, y en su caso, conforme al oportuno Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación y en él constarán no solo las características geométricas de la parcela o subparcela edificable, sino también las condiciones urbanísticas y de urbanización en que se encuentra a efectos de su calificación de solar, de acuerdo con la legislación o reglamentación urbanística.

Este documento servirá de pauta para la oportuna concesión de las licencias de obra.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

3.1.2. Afección a calles.

En aquellas parcelas en las que los límites de calles ofrezcan disposiciones ataluzadas con respecto de las vías públicas, los propietarios no podrán llevar a cabo obras que pongan en peligro la estabilidad de los desmontes o terraplenes que tengan dichas vías.

En el caso de desmontes, al llevar a cabo el cerramiento de la parcela y construir los muros de contención base del cerramiento, se tendrán en cuenta el empuje de las tierras y el drenaje de éstas, llevándose las posibles aguas de éstos drenajes al colector correspondiente.

En el caso de terraplenes ataluzados, si se quiere eliminar el talud, deberá sustituirse por un muro de contención de las tierras del terraplén, que asegure su estabilidad, sobre cuya coronación irá el cerramiento. Los desperfectos que puedan ocasionarse en las calles por incumplimiento de estas normas, serán responsabilidad de la persona o entidad que promueva las obras.

Durante la realización de las obras, se tomarán las debidas protecciones en las aceras para el paso de vehículos al interior de la parcela. Cualquier desperfecto que se produzca en la vía pública deberá ser restituido perfectamente.

3.1.3. Vallado de solares.

Para la realización de las obras de construcción o reforma de un edificio, y que afecten al exterior, será obligatorio el vallado del solar o zona de las obras, mediante la oportuna concesión de la licencia de vallado, que puede estar incluida en la propia de edificación.

3.1.4. Almacenamiento de materiales.

No se permitirá el almacenamiento de materiales en la vía o lugares públicos y la carga y descarga de elementos de construcción, será únicamente en horas debidamente autorizadas por el Ayuntamiento, para evitar que se produzcan molestias en el tráfico.

3.1.5. Vertido de tierras.

Las tierras procedentes de excavaciones que fueren efectuadas en la parcela objeto de las obras, o en desmontes de obras de urbanización, no podrán verterse en ningún punto del área de planeamiento, excepto cuando lo sea en otras parcelas privadas, previamente delimitadas, con arreglo al presente Plan y los respectivos proyectos de urbanización, y que cuenten con los oportunos permisos, o bien en vertederos debidamente autorizados por el Ayuntamiento.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcela* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU



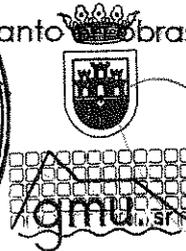
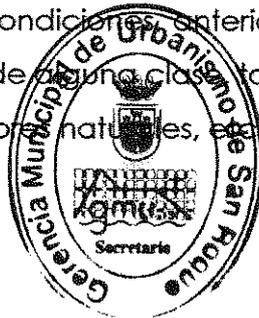
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 17 MAR 2005 al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL,

3.1.6. Obras marginales y residuos constructivos.

No se podrá efectuar ningún tipo de obra fuera de los terrenos a los que se refieran las licencias municipales, así como quedarán prohibidos cualquier clase de vertidos, fuera de ellos, de los residuos producidos por las obras, excepto en los vertederos debidamente autorizados.

Los residuos y escombros deberán ser retirados por el constructor o promotor correspondiente, totalmente fuera del área de la obra, sin afectar a los terrenos libres circundantes, de tal manera que si éstos hubieran sido ocupados en algún grado por dichos escombros, deberán quedar completamente libres de ellos, restaurándose sus condiciones anteriores, en el caso de que se hubiesen producido perjuicios de alguna clase, tanto en obras existentes como en plantaciones vegetales, valores naturales, etc.



DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

3.1.7. Acceso a parcelas.

Los accesos rodados a parcelas deberán realizarse evitando situarlos en puntos que afecten negativamente en la funcionalidad viaria, teniendo en cuenta las previsiones que al respecto se hacen en el presente Plan, en cuanto a situación de cruces, posibles paseos peatonales, situación de aparcamientos anejos a la red viaria y plantación de arbolado.

3.2. Condiciones de edificación correspondientes a todas las zonas.

3.2.1. Condiciones generales.

Se puede edificar directamente en cualquiera de las parcelas, definidas por el presente Plan Parcial, siempre que se trate de proyectos que las abarquen totalmente, y se diesen las condiciones de solar, descrita en el art. 148.4 de la LOUA, o lo previsto en el Art.41 del Reglamento de Gestión.

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 18 MAR 2005 al Punto 4)
EL SECRETARIO GENERAL,



En el caso de edificación parcial de una parcela será precisa la redacción previa del correspondiente Proyecto de Parcelación y de un Estudio de Detalle si se considerase preciso, que estudie al menos la ordenación de los volúmenes edificatorios.

Si se plantease la edificación en el interior de las parcelas básicas definidas en el Plan Parcial, sin frente al viario de éste, el Estudio de Detalle, y en todo caso, la modificación del Plan Parcial, deberá contener además de la ordenación de volúmenes, la justificación del acceso viario interior que precisa.

En las subparcelas que resulten, no se podrán realizar en ningún caso alteraciones a la topografía que afecten a las colindantes, salvo acuerdos y compromisos conjuntos, dentro de los condicionantes generales establecidos, y siempre contando con la autorización municipal, a los efectos de asegurar la máxima adaptación paisajística de la edificación.

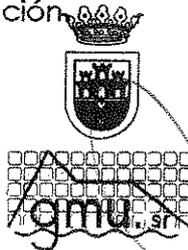
3.2.2. Condiciones de ordenación

Edificabilidad máxima por parcela.

La superficie máxima de techo edificable en cada parcela, en metros cuadrados, será la que resulte de multiplicar la superficie de suelo neto edificable de cada parcela, en metros cuadrados, por el índice de edificabilidad que le corresponda.

A los efectos de medición de superficie máxima edificable, no computarán los sótanos o semisótanos, comprendiendo en éstos a las plantas semienterradas cuya altura máxima de techo sobre rasante sea igual o inferior a 1,20 metros contados desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado, así como los cuerpos salientes abiertos. Los cuerpos salientes semi cerrados computarán, a efectos, en un 50% de su superficie de techo.

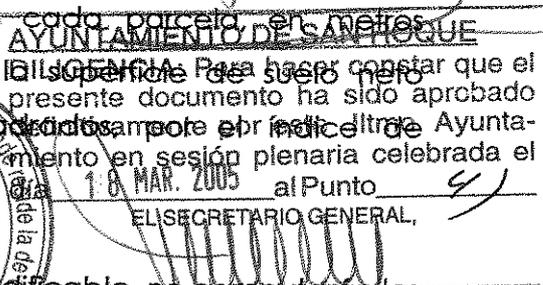
Así mismo, en el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, pasajes de acceso a edificios públicos, patios interiores



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU



de parcela que no estén cubiertas por plantas bajas porticadas y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso.

Sistema de ordenación de la edificación

Se define como sistema de ordenación el conjunto de normas y parámetros básicos que regulan, con carácter general, las diferentes opciones morfológicas y tipológicas que el Plan asigna a las diferentes zonas.

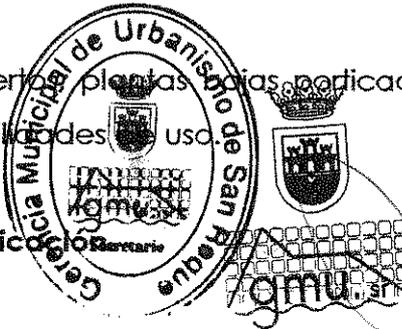
El sistema de ordenación que regula todas las parcelas edificables definidas en el presente Plan Parcial, es el de VOLUMETRIA ESPECIFICA, este sistema se caracterizador la libertad compositiva de la edificación, pudiéndose distribuir la superficie edificable asignada a cada parcela en el interior del suelo neto edificable de la misma, sin más limitaciones compositivas de las que, con carácter general, se contienen en estas ordenanzas.

En las zonas sujetas a este sistema regirán las siguientes determinaciones:

ALINEACIONES: Las edificaciones pueden disponerse libremente en el interior del perímetro definido por las alineaciones que se fijan en Planos de Ordenación.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES: No se fija altura mínima, siendo la altura máxima la que se indica para cada zona. Es medida desde el terreno natural o el modificado desde el afloramiento de la edificación hasta la cara inferior del último forjado. Sin perjuicio de las demás determinaciones la altura estándar homogénea, o altura reguladora, podrá aumentarse en la parte proporcional de plantas bajas porticadas que adquieran la condición de espacios públicos.

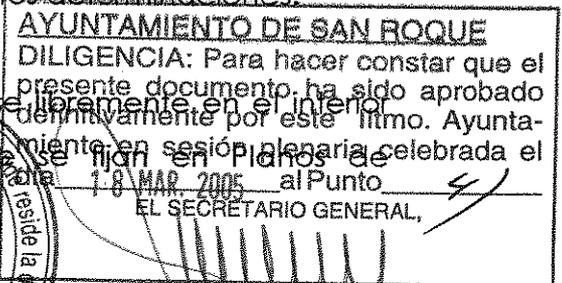
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: La resultante de la aplicación a la altura reguladora de las tolerancias establecidas en la ficha de condiciones particulares del sector, computándose a los efectos de delimitación dimensional de la altura máxima, el aumento del número de planta a razón de 3 m. por planta y medidos como en el punto anterior.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 MAYO 2004

El Secretario de la GM



CUERPOS SALIENTES: El vuelo de los cuerpos salientes cerrados y semi cerrados está limitado solo por la superficie máxima de techo edificable de la parcela. En cualquier caso los cuerpos salientes no podrán sobrepasar en más de 1 metro la proyección vertical de la alineación fijada.

3.2.3. Condiciones de volumen.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura de la edificación, solo podrán construirse el cuarto de máquinas de ascensores, remates de caja de escalera y casetones de salida a cubierta, depósitos, etc., con la condición de que no puedan sobrepasar los 3,50 m. de altura sobre la cara superior del último forjado horizontal.

Así mismo las vertientes de cubierta, con una inclinación máxima de 45° medida desde los vértices obtenidos al prolongar la línea de fachada y patios a la cara superior del último forjado.

Las plantas diáfanas o con soportales se contabilizarán en el número total de plantas. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación.

Cuando un mismo solar diese a dos calles con distinta rasante, la altura máxima se aplicará por cada una de ellas.

Sótanos y semisótanos.

En todas las zonas se admiten sótanos y semisótanos, con las condiciones expresadas y las establecidas en el Capítulo Sexto de las NN.UU. del PGOU "Condiciones de volumen y forma de los edificios".

MAYORALDADO 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 1-8 MAR 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

Las plantas bajo rasante con uso de garaje no computarán a efectos de superficie máxima edificable, pero sí en los demás casos cuando sobresalgan una altura superior a 1,20 m.

Planta bajo cubierta.

Planta eventualmente abuhardillada, computada como superficie edificable aquella cuya altura libre sea igual o superior a 1,20 m.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

Ventilación e iluminación.

El Secretario de la GMU

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a 1:6 de la planta del local, con hoja practicable de al menos 1:12 de su superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

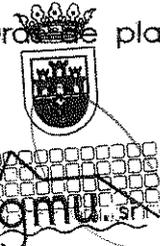
Altura de las plantas.

La altura libre mínima de planta baja y de pisos será la fijada en las Normas de las Viviendas de Protección Oficial siendo de 3,5 metros en planta baja en usos no residenciales, sin perjuicio de las condiciones particulares exigidas para cada actividad.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Illmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 1.º MAR 2005 al Punto 4) EL SECRETARIO GENERAL,

En las zonas de equipamiento las plantas se adecuarán a sus exigencias específicas.



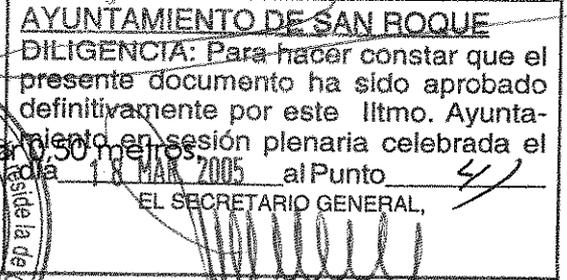
DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 MAIO 2004

El Secretario de la GMU

Vuelos.

Los vuelos sobre espacios libres privados se permiten inferiores a 1,5 metros medido desde el plano de fachada del edificio.



Los vuelos sobre espacios públicos no podrán superar 0,50 metros.

Cómputo de la edificación.

En los edificios plurifamiliares en bloques, se exceptúan del cómputo de la superficie los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas y tendederos, computarán la superficie que quede delimitada por el trazado de la poligonal formada por la unión de los vértices extremos de los paramentos ciegos.

La superficie edificada destinada a garaje no se considerará computable.

3.2.4. Condiciones estéticas y de composición.

1. En el tratamiento de las edificaciones y los espacios libres no se diferenciarán las fachadas principales y traseras en lo relativo a sus calidades y acabados.
2. Las obras de nueva edificación podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc, , así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en estas ordenanzas.
3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación adosada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

3.2.5. Condiciones de uso.

1. Uso característico residencial permanente

Se entiende por uso característico residencial aquél en el que el alojamiento de las personas tiene un carácter dominante y de implantación mayoritaria.

El uso característico residencial comprende, como usos pormenorizados, los siguientes tipos:

Uso de vivienda unifamiliar adosada: Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio único y programa de una vivienda, caracterizada por ser una construcción entre medianeras.

Uso de vivienda en ámbito de edificación tradicional: Viviendas en edificio único o comunitario en donde las unidades de edificación no crean patios mancomunados. Admite la variante en Poble Nou Mediterráneo.

2. Uso Terciario.

Se entiende por uso característico terciario el característico de los locales al servicio del público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al por menor, gestión y seguros entre otros. Se prevén como usos dominantes los siguientes: hotelero, comercial, oficinas, salas de reunión, salas de espectáculos, ocio recreativo, temática.

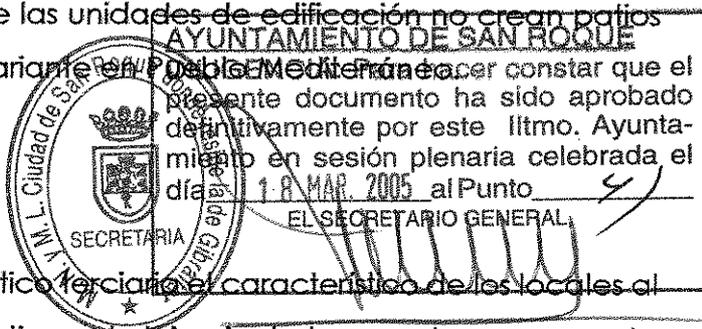


DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *han local* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]



Dentro del uso terciario se distinguen las siguientes categorías:

Hotelero: Servicio público destinado a los servicios de Restaurante, Café, o al alojamiento temporal de las personas.

Comercial: Locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, venta de comidas y bebidas para el consumo en el local o prestar servicios a los particulares.

3. Dotacional.

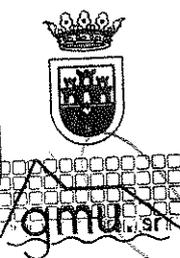
El uso dotacional es aquel cuya finalidad consiste en proveer a los ciudadanos de las dotaciones necesarias en materia de prestaciones y servicios sociales vinculados a la educación, cultura salud y análogos.

El uso dotacional se aplicará tanto en las parcelas que el planeamiento destina para ello como en las que sin tener calificación expresa de dotación se destinen a este fin por estar habilitadas para ello por la normativa de aplicación de la zona en la que se encuentran.

4. Espacios libres.

5. Redes de infraestructura e infraestructuras urbanas básicas

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 MAR. 2005 al Punto 4.
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1 R2 - ZONAS DE VIVIENDA UNIFAMILIARES ADOSADAS

4.1.1. Ambito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a usos residenciales en la tipología definida, grafadas en el Plano de ordenación denominado ámbitos de ordenanzas.

4.1.2. Condiciones de uso.

- a. El uso predominante será el residencial, de acuerdo con las tipologías y limitaciones expresadas en los siguientes apartados.
- b. Usos compatibles.

Los deportivos particulares cuando queden adscritos al uso residencial, tanto en lo referente al dominio como a la unidad física de la ordenación de la parcela.

Vivienda e instalación deportiva deben pertenecer al mismo propietario y ubicarse bien en la misma parcela, bien en parcelas contiguas; en cualquier caso ordenadas conjuntamente.

Son usos incompatibles los comerciales exclusivos, terciarios e industriales en las parcelas de uso residencial.

Quedan expresamente prohibidos los usos y actividades sujetos al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

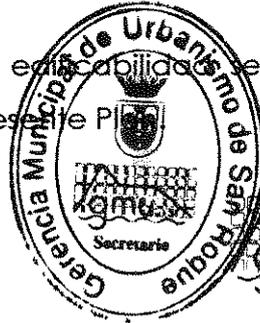


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2005 al Punto
EL SECRETARIO GENERAL,

4.1.3. Condiciones de la edificación.

Se aplicará el sistema de ordenación por volumetría específica.

Edificabilidad: el índice de edificabilidad se aplicará de acuerdo con lo indicado en las tablas del presente Plan.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

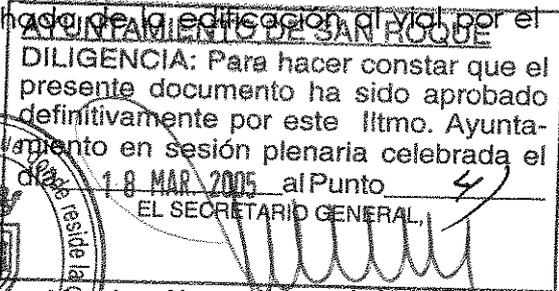
El Secretario de la GMU

4.1.4. Altura máxima.

Altura máxima y número tope de plantas para este tipo de ordenación serán respectivamente 6,5 metros y dos plantas (planta baja + una planta).

Se permite una tercera planta con una ocupación máxima del 30% de la segunda y una cuarta en los hitos.

Cuando la pendiente del terreno supere el 10% se considerará como rasante, a los efectos de medir la altura máxima y número de plantas, la intersección del plano horizontal que contiene la fachada de la edificación al vial por el que se accede con el plano del terreno.



4.1.5. Plantas bajo rasante.

En todas las parcelas se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

En las plantas bajo rasante se permiten garajes, trasteros, bodegas y cuantos usos puedan ser asimilados como anejos al residencial.

4.1.6. Ocupación.

La ocupación máxima en planta baja será del 75% de la superficie de parcela, esta ocupación se medirá proyectando sobre el suelo ortogonalmente todas las plantas de la edificación con todos sus vuelos y elementos salientes de la misma.

4.1.7. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación será de tres metros a todos sus linderos.

4.1.8. Construcciones auxiliares anejas a viviendas.

Quedan englobados en esta categoría los patios tendedores, pérgolas abiertas para aparcamiento de vehículos y similares.

No se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares separadas del edificio principal, éstas podrán adosarse a los linderos medianeros si se promueven los edificios en proyecto conjunto y formando parte de la edificación principal.

4.1.9. Parcela mínima.

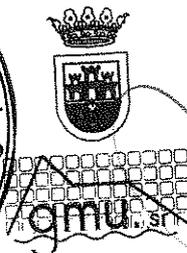
Se fija como parcela mínima para la zona de viviendas unifamiliares de 100 m².

4.1.10. Reserva de aparcamientos.

En toda actuación edificatoria para uso de viviendas, deberá disponerse en el interior de la parcela espacio para aparcamiento de vehículos, abierto, semicerrado o cerrado, con capacidad mínima de 1 vehículo por vivienda.

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 18 MAR. 2005 al Punto 4)
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

4.2. R3.- ZONA DE VIVIENDA EN PUEBLO MEDITERRANEO.

4.2.1. Ambito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a usos residenciales en la tipología definida, grafadas en el Plano de ordenación denominado ámbitos de ordenanzas.

4.2.2. Condiciones de uso.

- a. El uso predominante será el residencial, de acuerdo con las tipologías y limitaciones expresadas en los siguientes apartados.
- b. Usos compatibles. Se admiten como usos compatibles el terciario en planta baja o en edificio exclusivo y el equipamiento deportivo privado.

Quedan expresamente prohibidos los usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

4.2.3. Condiciones de la edificación.

Se aplicará el sistema de ordenación por volumetría específica.

El índice de edificabilidad se aplicará de acuerdo a lo indicado en las tablas del presente Plan.

4.2.4. Altura máxima.

Altura máxima y número tope de plantas para este tipo de ordenación serán respectivamente 6,5 metros y dos plantas (planta baja + una planta).

Tolerancia altimétrica en tercera planta con una ocupación máxima del 30% de la segunda y una cuarta en los hitos.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la G.M.U.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 4

EL SECRETARIO GENERAL,

4.2.5. Plantas bajo rasante.

En todas las parcelas se permite la construcción de sótanos y semisótanos, para su destino a garajes y trasteros y usos asimilables anejos al residencial.

En las plantas bajo rasante se permiten garajes, trasteros, bodegas y cuantos usos puedan ser asimilados como anejos al residencial.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 metros no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

4.2.6. Ocupación.

La ocupación media en planta baja será del 75% de la superficie de la parcela. Esta ocupación se medirá proyectando sobre el suelo ortogonalmente todas las plantas de la edificación.

El espacio no ocupado se tratará como zona ajardinada, de esparcimiento o juego de niños.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

4.2.7. Separación a linderos

La separación mínima de la edificación a todos los linderos será de tres metros, salvo lo que se establezca en el correspondiente plano de alineaciones.

4.2.8. Condiciones tipológicas.

Las tipologías permitidas son las de vivienda en edificio comunitario en donde las unidades de edificación no crean patios mancomunados. Figura establecida en la NN.UU. del PGOU como una variante de la edificación en núcleos tipo R3.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 18 MAR. 2005 al Punto 5/
EL SECRETARIO GENERAL



4.2.9. Parcela mínima.

Se actuará por parcelas completas o por subparcelas, previo el correspondiente Proyecto de Parcelación o Anteproyecto de Edificación, en el caso de que así se considere preciso por los Servicios Técnicos Municipales, al objeto de asegurar la correcta distribución de volúmenes y ordenación edificatoria, con una superficie media de subparcela de 100 m².

La longitud máxima de fachada recta no podrá superar 30 metros.

La separación entre agrupaciones cumplirá las siguientes condiciones:

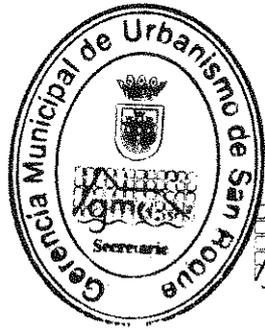
Con huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/3$.

Sin huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/4$.

Siendo L1 y L2 la altura reguladora de las fachadas enfrentadas.

4.2.10. Reserva mínima de aparcamientos.

Se reservará en el interior de la parcela espacio para una plaza por vivienda o por cada 100 m² de edificación computable



DILIGENCIA:

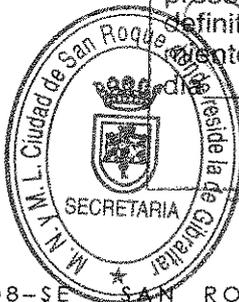
Para hacer constar que el presente documento *Don Víctor* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el **18 MAR. 2005** al Punto

EL SECRETARIO GENERAL



4.3. ZONA Terciaria.

4.3.1. Ambito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a usos terciarios en la tipología definida, grafadas en el Plano de ordenación denominado ámbitos de ordenanzas.

En concreto para las parcelas comercial y apartotel.

4.3.2. Condiciones de uso.

Los usos autorizados son los siguientes:

- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Salas de reunión y espectáculos.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *ha sido* aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

La regulación pormenorizada de dichos usos es la establecida en la Sección Segunda de las NN.UU. del PGOU de San Roque.

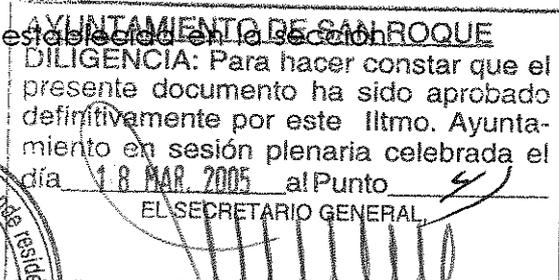
4.3.3. Condiciones de la edificación.

Se aplicará el sistema de ordenación por volumetría específica.

El aprovechamiento urbanístico es el reflejado en los cuadros de características de la ordenación.

La altura máxima y número tope de plantas serán respectivamente de 7,5 metros y planta baja más una planta.

Tolerancia altimétrica en tercera planta del 30% de la segunda y una cuarta en los hitos.



La ocupación media de planta baja será de 75%.

La separación mínima de las edificaciones a linderos será de tres metros según se indica en el plano de ordenación correspondiente a alineaciones, excepto cuando se establezcan retranqueos diferentes.

4.3.4. Condiciones tipológicas.

Para la parcela 7, de uso pormenorizado apartotel, se propone el tipo T3 "Edificación aislada".

Para la parcela 8, de uso pormenorizado comercial, se propone así mismo el tipo T3 de edificación aislada.

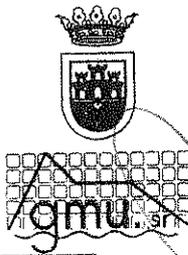
Ambas se regularán además por los siguientes parámetros:

Longitud máxima de fachada recta: 30 m.

Separación de las agrupaciones según círculo regulador $R= 25$ m.

Profundidad máxima de la edificación: 20 m.

Se actuará directamente sobre la parcela definida con proyecto único de arquitectura.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento Plan Parcel ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

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 MAR 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL,



4.5. ZONA DE EQUIPAMIENTO.

4.5.1. Ambito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a usos residenciales en la tipología definida, grafadas en el Plano de ordenación denominado ámbitos de ordenanzas.

4.5.2. Condiciones de uso.

Se autorizará exclusivamente el uso docente en sus diversas manifestaciones de preescolar y enseñanza primaria. En la parcela calificada como equipamiento social se podrán dar otros usos de equipamiento público que el Ayuntamiento estime convenientes (comunitario, comercial, cultural, reuniones y espectáculos, asistencial, etc.)

Quedan prohibidos todos los demás usos.

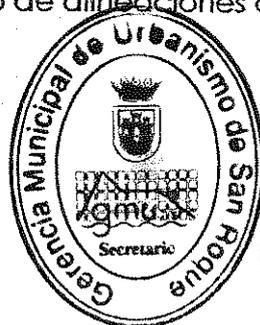
4.5.3. Condiciones de la edificación.

El volumen máximo edificable será el preciso para la construcción del equipamiento que estime necesario la administración.

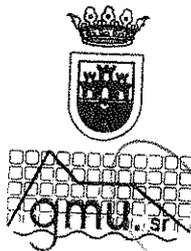
La altura máxima y número tope de plantas serán respectivamente de 7,50 metros y planta baja más dos plantas.

La separación mínima de la edificación a linderos será de tres metros, salvo lo señalado en el plano de alineaciones del presente Plan Parcial.

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 MAR. 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento Plan Parcial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento Plan Real ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

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 MAR. 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL,



PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 008-SE.
SAN ROQUE (CADIZ).

PLAN DE ETAPAS

1. INTRODUCCION.

El texto conjunto de la Ley 1/97 exige para los Planes Parciales en su Art. 83.2 "El Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión equidistribución y urbanización de las unidades de ejecución que comprenda el sector y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico".

De conformidad con los Arts. 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento, el Plan de Etapas, se redacta como un documento separado del Estudio Económico-Financiero, debiendo describir detalladamente lo reflejado en los correspondientes planos de la documentación gráfica de acuerdo con los siguientes apartados, que recogen las diferentes determinaciones derivadas de dicho art. y del art. 83 de la Ley 1/97 antes citado:

- Delimitación de unidades de ejecución.
- Sistema de actuación.
- Orden de prioridades.
- Etapas de cesión y equidistribución.
- Etapas de urbanización.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCION.

El objetivo de disponer de suelo urbanizado para una actuación inmediata de edificación residencial que atienda las necesidades de la zona, la configuración física de los terrenos y los condicionantes preexistentes, entre los

cuales se encuentra la estructura de la propiedad, aconsejan considerar el sector como una sola unidad de ejecución, aún cuando su urbanización se pueda llevar a cabo mediante varias etapas.

3. SISTEMA DE ACTUACION.

De acuerdo con lo señalado en el Plan General de Ordenación Urbana, el sistema de actuación será el de Compensación.

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 18 MAR. 2005 al Punto 4)
EL SECRETARIO GENERAL,



4. ETAPAS DE CESION Y EQUIDISTRIBUCION

Conforme el Art. 179 del Reglamento de Gestión Urbanística, las cesiones de derecho a la administración actuante, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el Plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo, se producirán con el acuerdo de aprobación de los Proyectos de Compensación correspondientes al sector, dentro del plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Al ser propietario único, y el Proyecto de Compensación tener como principal objetivo la identificación del 10% del aprovechamiento tipo del sector que corresponde al Ayuntamiento, las cesiones de los terrenos destinados a viales, espacios libres públicos, equipamientos y servicios públicos, podrán efectuarse a la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, y por lo tanto, prácticamente al inicio del proceso de ejecución del Plan, aunque su inscripción registral se acredite con el Proyecto de Compensación.



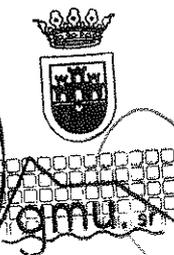
DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

5. ETAPAS DE URBANIZACION

Dada la amplitud relativa del sector, en relación con las necesidades de San Enrique, se considera que su urbanización, en principio, debe plantearse en una única etapa.

Se velará por la correcta ejecución de los espacios libres de dominio y uso público, en los términos que establecen las Ordenanzas Regulatoras, de forma que queden totalmente terminados en el plazo máximo fijado.

Podrán concederse licencias de apertura para actividades a instalar en edificaciones terminadas siempre y cuando tengan resuelta la infraestructura correspondiente a accesos y servicios.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento Non Paid ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 MAYO 2004

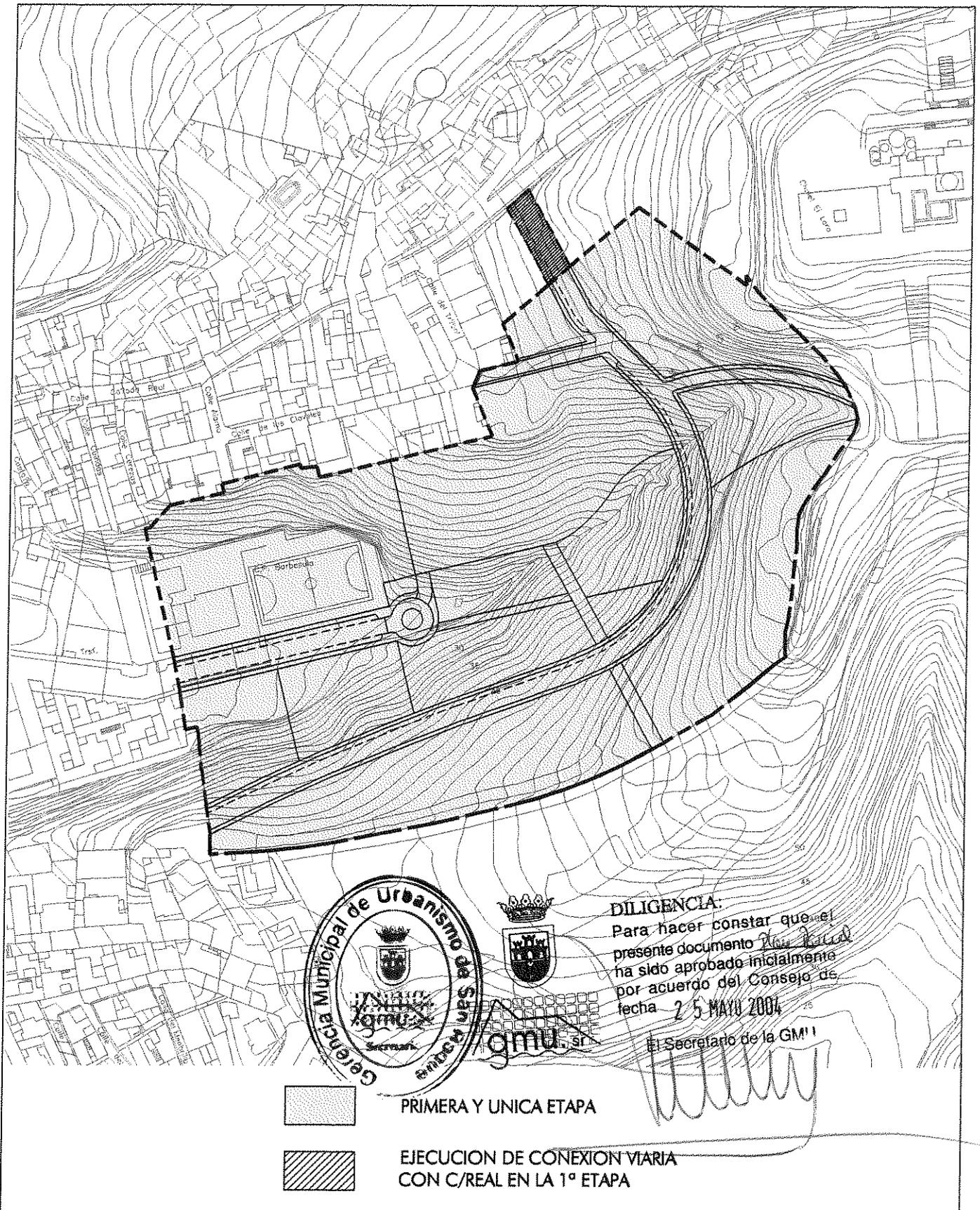
El Secretario de la GMU

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 10 MAR 2005 al Punto 4

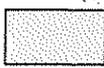
EL SECRETARIO GENERAL,



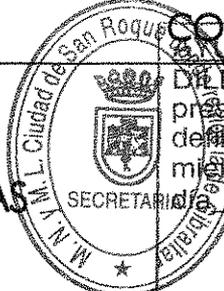


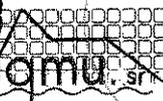
DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento *Plan Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU
[Handwritten Signature]

-  PRIMERA Y UNICA ETAPA
-  EJECUCION DE CONEXION VIARIA CON C/REAL EN LA 1º ETAPA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 008-SE DE SAN ROQUE

PROMUEVE: ORDENACION PLAN DE ETAPAS PEDRO LECHUGA GARCIA - ARQUITECTO	 <p>COSMO REAL PROPERTIES AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE</p> <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 18 MAR. 2005 al Punto S/E EL SECRETARIO GENERAL <i>[Handwritten Signature]</i></p>	ESCALA PLANO ORD 14 ABRIL 2004
--	--	--



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Plan Sectorial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

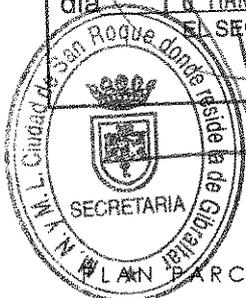
25 MAYO 2004

El Secretario de la GMU

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 MAR. 2005 al Punto 4

EL SECRETARIO GENERAL,



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 008-SE.
SAN ROQUE (CADIZ).

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



DILIGENCIA:

Para hacer constar que
presente documento *San Roque*
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
fecha

25 MAYO 2004

El Secretario de la GM

1. INTRODUCCION.

El Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial constituye uno de los documentos básicos para justificar la materialización de las determinaciones del Plan. En consecuencia no debe ser un mero documento más, sino que es un instrumento necesario en el proceso de ordenación incorporando al Plan la racionalidad precisa, resultando por otro lado preciso para constatar el equilibrio de los resultados entre el estado de gastos y el de ingresos.

El vigente Reglamento de Planeamiento sólo exige para los Planes Parciales "la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización" art. 45, precisando el art. 55, que dicha evaluación debe "expresar su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros, según lo previsto en el Plan de Etapas", así como que "las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte, recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.



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 MAR. 2005 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL, *[Signature]*

- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan".

Finalmente, el Art. 63 del mismo Reglamento exige que " cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico-financiero.." habrá de señalar la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras.

Es conveniente realizar un análisis de la viabilidad y establecer una hipótesis lo más ajustada posible a la realidad sobre la disposición de recursos por parte de cada uno de los agentes. En cualquier caso se ha de tener en cuenta que el Estudio Económico Financiero no puede aportar una contabilidad definitiva de las inversiones futuras. Ha de ser una estimación propuesta.

En consecuencia con lo anterior, el presente Estudio Económico-Financiero se estructura en los tres apartados siguientes:

- Estimación de coste.
- Estimación de ingresos.
- Viabilidad económica.

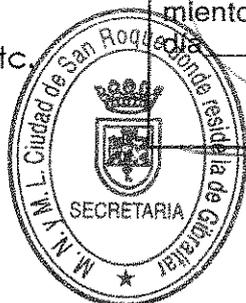


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento *[firma]* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAR 2004**
El Secretario de la GMU

2. ESTIMACION DE COSTES.

La ejecución del presente planeamiento parcial, conlleva tres tipos de costes básicos:

- Costes de obras.
- Costes de indemnización.
- Costes de honorarios, gestión, etc.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada e **18 MAR 2005** al Punto **4)**
EL SECRETARIO GENERAL

- Paseo peatonal exclusivo.
- Espacio libre central.
- Resto de espacios libres a tratar.
- Espacios libres a conservar (naturalístico).

- Conexiones Exteriores de los Servicios

- Abastecimiento de Agua Potable
- Colector de Saneamiento
- Suministro energía eléctrica



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *M. N. M.* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

2.1.2. costes unitarios de obra.

Los costes unitarios de ejecución material que se adoptan para cada uno de los conceptos considerados, con inclusión de las partes proporcionales de todos los servicios o elementos que incluyen, son los siguientes:

- **Red Viaria:**

- Viario básico. 85,00 €/m².-
- Viario peatonal exclusivo. 35,00 €/m²

- **Espacios Libres:**

- Espacios libres. 15,00 €/m²

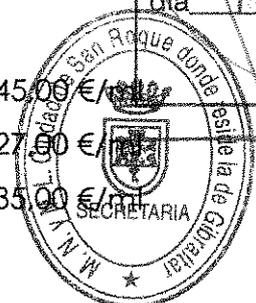
- **Conexiones Exteriores de los Servicios.**

- Abastecimiento de Agua Potable. 45,00 €/m²
- Colector de Saneamiento. 27,00 €/m²
- Suministro energía eléctrica. 35,00 €/m²

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR. 2005 al Punto 5

EL SECRETARIO GENERAL, *[Signature]*





DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento *ha sido* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

2.1.3. costes resultantes para

Red viaria.

Viario básico:	7.087,44 m2 x 85,00 €/m2 =	602.432,40 €
Peatonal:	501,00 m2 x 35,00 €/m2 =	17.535,00 €
<hr/>		
	Total red viaria	619.967,40 €

Espacios libres.

Espacios libres	3.859,27 m2 x 15,00 €/m2 =	57.889,05 €
-----------------	----------------------------	-------------

Conexiones exteriores de los servicios.

Abastecimiento agua:	150 ml x 60,00 €/ml =	9.000 €
Colector saneamiento:	100 ml x 27,00 E/ml =	27.000 €
Suministro e. eléctrica:	500 ml x 50,00 E/ml =	25.000 €
<hr/>		
	Total red viaria	36.700 €

COSTE TOTAL DE EJECUCION MATERIAL	714.556,45 €
COSTE DE CONTRATA (PEM x 1,09)	778.866,53 €

2.2.COSTES DE HONORARIOS, GESTION, ETC.

Corresponden todos los costes de carácter técnico-administrativo que trae consigo la ejecución de un planeamiento parcial, como el presente tales como:

- Levantamientos cartográficos.
- Estudios geotécnicos.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día **18 MAR. 2005** al Punto **4**
EL SECRETARIO GENERAL



- Honorarios de Plan Parcial.
- Honorarios de Proyecto de Urbanización.
- Gastos de Notarías y Registro.
- Gastos de gestión (proyecto de compensación, asesoramiento jurídico, etc.)
- Tasas e impuestos.
- Gastos de liquidación.

La cuantía total de estos costes de estima en un 15% de los costes de obras, resultando:

COSTE TOTAL DE HONORARIOS, ETC. 116.829,98 €.

2.3.COSTES DE HONORARIOS, GESTION, ETC.

OBRAS:	778.866,98 €
HONORARIOS, ETC.:	116.829,98 €
COSTES TOTALES:	895.696,96 €

DILIGENCIA:

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

25 MAYO 2004
El Secretario de la GMU

3. ESTIMACION DE INGRESOS.

La estimación de ingresos se lleva a cabo mediante la consideración de repercusiones medias por metro cuadrado construible, aplicadas a las superficies edificables derivadas del Plan Parcial, correspondiente al uso residencial en sus diferentes tipologías y al uso terciario.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 MAR 2005 al Punto EL SECRETARIO GENERAL,



3.1 TIPOLOGIAS RESIDENCIALES.

	SUP. SUELO	SUP. TECHO	Nº VIV.
Unifamiliar adosada	2.076,85	1.836,00	15
Bloque aislado y P.Med.	13.487,20	14.662,00	122

3.2 MODULOS DE REPERCUSION.

Para cada una de las tipologías definidas, y dentro del carácter aleatorio que lógicamente ha de tener una estimación de esta naturaleza, que no forma parte de las determinaciones que reglamentariamente son exigibles al planeamiento parcial, se han tomado como referencia datos del mercado local.

Los módulos unitarios de repercusión correspondientes a las diferentes tipologías de viviendas se basan en los siguientes aspectos:

R2 Vivienda unifamiliar adosada

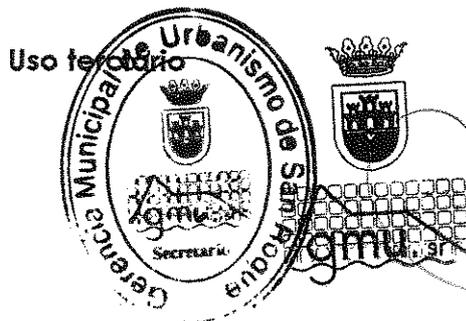
171,71 E/m²

Resultante de considerar una repercusión por vivienda de 27.045 E y teniendo en cuenta la superficie unitaria de 140 m²/viv. de dicha tipología

R3 Vivienda plurifamiliar en b.a. y pueblo mediterráneo

178,27 E/m²

Resultante de considerar una repercusión por vivienda de 21.035 E y teniendo en cuenta la superficie unitaria media de 117 m²/viv. de dichas tipologías.



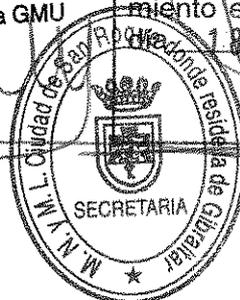
DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *Don Jesús* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

140,00 E/m²

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el **18 MAR 2005** al Punto **5**
 EL SECRETARIO GENERAL,



3.3 RESUMEN DE INGRESOS.

Vivienda unifamiliar adosada.

1.836,00 m² x 171,71 E/m² = 315.259,56 €.

Vivienda plurifamiliar en b.a. y pueblo mediterráneo.

14.662,00 m² x 178,27 E/m² = 2.613.794,74 €.

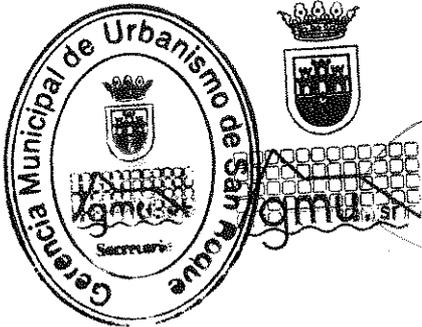
Terciario.

6.447,28 m² x 140,00 E/m² = 902.619,20 €.

TOTAL 3.831.673,50 €.

4. VIABILIDAD ECONOMICA.

Del simple contraste entre las estimaciones de costes e ingresos, cabe deducir la ajustada viabilidad económica de la actuación, si se tiene en cuenta que se debe considerar, así mismo, el coste inicial del suelo.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *don Oscar* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **25 MAYO 2004**

El Secretario de la GMU

San Roque, abril de 2004.

270504836404

La Propiedad

Pedro J. Lechuga García.

Arquitecto

