

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
ÁREA MI-023 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE, SITO EN GUADIARO-SAN
ROQUE (CÁDIZ)**

ASPECTOS MODIFICADOS DEL PLAN PARCIAL

- Modificación de la tipología de la manzana nº 4, que pasa de Residencial en viviendas unifamiliares adosadas y pareadas (R₂), a Residencial en bloque aislado (R₅).
- Traslado a la manzana nº 4 de 12 viviendas, con su edificabilidad, de las manzanas nº 5, 6 y 7.
- Traslado de parte de la edificación Terciaria de la manzana nº 14, a las manzanas nº 11, 12 y 13, y a ubicar en los bajos de éstas.
- Modificación del Plan de Etapas del Plan Parcial.

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS
040604809303
COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE	
	REGISTRO DE ENTRADA	
	Nº <u>2.704</u>	FECHA <u>08 JUN. 2004</u>

DILIGENCIA: Para hacer constar
que el presente documento ha
sido aprobado por resolución de
fecha 28 JUN. 2004
EL SECRETARIO GENERAL.

CUADRO COMPARATIVO DE LOS ASPECTOS MODIFICADOS

	PLAN PARCIAL	MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
Tipología de la manzana n° 4	Residencial R ₂ Dos plantas, tolerancia de una 3ª del 30% de la 2ª	Residencial R ₅ Tres plantas
Edificabilidad máxima m²/m²	Manzana n° 4 Residencial: 0,868 m²/m²	Manzana n° 4 Residencial: 1,006 m²/m²
	Manzana n° 5 Residencial: 1,410 m²/m²	Manzana n° 5 Residencial: 1,162 m²/m²
	Manzana n° 6 Residencial: 1,433 m²/m²	Manzana n° 6 Residencial: 1,163 m²/m²
	Manzana n° 11 Residencial: 1,406 m²/m²	Manzana n° 11 Residencial: 1,329 m²/m² Terciario: 0,484
	Manzana n° 12 Residencial: 1,467 m²/m²	Manzana n° 12 Residencial: 1,375 m²/m² Terciario: 0,500
	Manzana n° 13 Residencial: 1,097 m²/m²	Manzana n° 13 Residencial: 1,316 m²/m² Terciario: 0,479
Superficie de construcción	Manzana n° 4 Residencial: 3.664 m²/m²	Manzana n° 4 Residencial: 4.245 m²/m²
	Manzana n° 5 Residencial: 5.483 m²/m²	Manzana n° 5 Residencial: 4.518 m²/m²
	Manzana n° 6 Residencial: 4.935 m²/m²	Manzana n° 6 Residencial: 4.006 m²/m²
	Manzana n° 7 Residencial: 1.206 m²/m²	Manzana n° 7 Residencial: 2.520 m²/m²
	Manzana n° 11 Residencial: 1.974 m²/m²	Manzana n° 11 Residencial: 1.865 m²/m² Terciario: 680
	Manzana n° 12 Residencial: 1.755 m²/m²	Manzana n° 12 Residencial: 1.645 m²/m² Terciario: 599
	Manzana n° 13 Residencial: 1.097 m²/m²	Manzana n° 13 Residencial: 1.316 m²/m² Terciario: 479
	Manzana n° 14 Terciario: 2.058 m²/m²	Manzana n° 14 Terciario: 300 m²
	TOTAL RESIDENCIAL: 20.114 M² TOTAL TERCIARIO: 2.058 M²	TOTAL RESIDENCIAL: 20.115 M² TOTAL TERCIARIO: 2.058 M

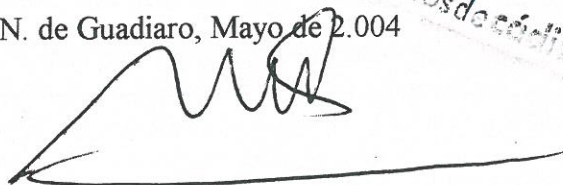
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por resolución de fecha 28 JUN. 2004

EL SECRETARIO GENERAL

	PLAN PARCIAL	MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
Número de viviendas	Manzana nº 4: 33 Viv.	Manzana nº 4: 45 Viv.
	Manzana nº 5: 50 Viv.	Manzana nº 5: 44 Viv.
	Manzana nº 6: 45 Viv.	Manzana nº 6: 39 Viv.
	Manzana nº 7: 11 Viv.	Manzana nº 7: 11 Viv.
	Manzana nº 11: 18 Viv.	Manzana nº 11: 17 Viv.
	Manzana nº 12: 16 Viv.	Manzana nº 12: 15 Viv.
	Manzana nº 13: 10 Viv.	Manzana nº 13: 12 Viv.
	TOTAL : 183 VIV.	TOTAL 183 VIV.
Plan de etapas	Cuatro etapas	Una etapa, con dos subetapas

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS
040604809303
COLEGIO
OFICIAL de arquitectos de cádiz

P.N. de Guadiaro, Mayo de 2.004



Fdo. José Luis de Mier Enríquez

DILIGENCIA: Para hacer constar
que el presente documento ha
sido aprobado por resolución de
fecha 28 JUN. 2004

EL SECRETARIO GENERAL.



**TEXTO REFUNDDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
ÁREA MI-023 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE, SITO EN GUADIAIRO-SAN
ROQUE (CÁDIZ)**

ASPECTOS MODIFICADOS DEL PLAN PARCIAL

- Modificación de la tipología de la manzana nº 4, que pasa de Residencial en viviendas unifamiliares adosadas y pareadas (R₂), a Residencial en viviendas bloque aislado (R₃).
- Traslado a la manzana nº 4 de 12 viviendas, con su edificabilidad, de las manzanas nº 5, 6 y 7.
- Traslado de parte de la edificación Terciaria de la manzana nº 14, a las manzanas nº 11, 12 y 13, y a ubicar en los bajos de éstas.
- Modificación del Plan de Etapas del Plan Parcial.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por resolución de fecha 28 JUN. 2004
EL SECRETARIO GENERAL,

CUADRO COMPARATIVO DE LOS ASPECTOS MODIFICADOS

	PLAN PARCIAL	MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
Tipología de la manzana n° 4	Residencial R ₂ Dos plantas, tolerancia de una 3ª del 30% de la 2ª	Residencial R ₅ Tres plantas
Edificabilidad máxima m²/m²	Manzana n° 4 Residencial: 0,868 m²/m²	Manzana n° 4 Residencial: 1,006 m²/m²
	Manzana n° 5 Residencial: 1,410 m²/m²	Manzana n° 5 Residencial: 1,162 m²/m²
	Manzana n° 6 Residencial: 1,433 m²/m²	Manzana n° 6 Residencial: 1,163 m²/m²
	Manzana n° 11 Residencial: 1,406 m²/m²	Manzana n° 11 Residencial: 1,329 m²/m² Terciario: 0,484
	Manzana n° 12 Residencial: 1,467 m²/m²	Manzana n° 12 Residencial: 1,375 m²/m² Terciario: 0,500
	Manzana n° 13 Residencial: 1,097 m²/m²	Manzana n° 13 Residencial: 1,316 m²/m² Terciario: 0,479
Superficie de construcción	Manzana n° 4 Residencial: 3.664 m²/m²	Manzana n° 4 Residencial: 4.245 m²/m²
	Manzana n° 5 Residencial: 5.483 m²/m²	Manzana n° 5 Residencial: 4.518 m²/m²
	Manzana n° 6 Residencial: 4.935 m²/m²	Manzana n° 6 Residencial: 4.006 m²/m²
	Manzana n° 7 Residencial: 1.206 m²/m²	Manzana n° 7 Residencial: 2.520 m²/m²
	Manzana n° 11 Residencial: 1.974 m²/m²	Manzana n° 11 Residencial: 1.865 m²/m² Terciario: 680
	Manzana n° 12 Residencial: 1.755 m²/m²	Manzana n° 12 Residencial: 1.645 m²/m² Terciario: 599
	Manzana n° 13 Residencial: 1.097 m²/m²	Manzana n° 13 Residencial: 1.316 m²/m² Terciario: 479
	Manzana n° 14 Terciario: 2.058 m²/m²	Manzana n° 14 Terciario: 300 m²
	TOTAL RESIDENCIAL: 20.114 M²	TOTAL RESIDENCIAL: 20.115 M²
	TOTAL TERCIARIO: 2.058 M²	TOTAL TERCIARIO: 2.058 M

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por resolución de fecha 28 JUN. 2004

EL SECRETARIO GENERAL

0.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial del Area MI-023 del P.G.O.U. de San Roque (Cádiz) fue aprobado definitivamente por la C.P.U. en fecha 10-07-97.

Su Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 30/11/2.000.

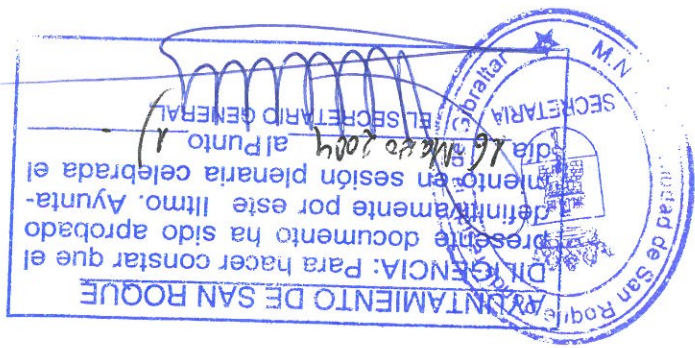
Su Proyecto de Compensación fue aprobado por Decreto el 29-12-99.

Actualmente se encuentra en ejecución la urbanización, y en construcción las manzanas 9, 11, 12, 13 y con proyectos en redacción las 5, 6, 8 y 10. Es decir se prevé su urbanización y construcción en un espacio más corto de tiempo, que el incluido en su plan de etapas.

0.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación tiene por objeto:

- Modificación de la tipología de la manzana nº 4, cambiando de Residencial en viviendas unifamiliares adosadas y pareadas (R₂), a vivienda de plurifamiliar en bloque aislado (R₃). Así mismo se trasladan a dicha manzana nº 4, 12 viviendas en detrimento de las manzanas nº 5 y 6.
- Traslado de gran parte de la edificación Terciaria de la manzana nº 14 a las manzanas nº 11, 12 y 13, a ubicar en sus bajos.
- Modificación del Plan de Etapas del Plan Parcial.



En la manzana n° 4, su límite Este lo constituyen las traseras de edificaciones que dan a la c/ Francisco Amado, de muy mal aspecto estético. Se trata de conseguir una composición con la altura permitida en la tipología R₅ (sin la tolerancia de una cuarta), que disminuyen en lo posible dicha medianera. Así mismo se prevén zonas privadas libres de la edificación que garantizan la edificación aislada, y que pueden destinarse a la ubicación de zonas de juego o piscina. Al existir posibilidad edificatoria en más altura, se trasladan 12 viviendas desde las manzanas 5 y 6, a la 4.

La manzana n° 14 posee uso Terciario. Está situada en una zona comercialmente muy poco aprovechable, límite con el cementerio y con difícil acceso. Se propone traspasar gran parte de su edificabilidad a los bajos de las manzanas 11, 12 y 13, para su mejor aprovechamiento, en tipo T₂ (Edificación compatible con otros usos, conformando el tejido urbano y localizada en parte o toda la edificación de la estructura edificatoria a la que se asocia y según determinación tipológica del área).

Tanto la urbanización como la edificación del Sector se está llevando a cabo muy rápidamente. Se trata de poner en consonancia el Plan de Etapas con este hecho.



MEMORIA MODIFICADA, CON LOS OBJETOS DE ESTA MODIFICACION.

1. INTRODUCCION.

1.1.- Objeto del presente trabajo.

Por encargo de LA JUNTA DE COMPENSACION de propietarios, que componen el Area MI-023 del P.G.O.U. del término municipal de San Roque (Cádiz), se redacta el presente Modificado Plan Parcial de Ordenación Urbanística y con los objetos que figuran en el apartado Antecedentes.

1.2.- Situación y características generales del sector.

El Sector objeto de este Plan Parcial forma parte de la finca denominada Almenara, siendo su límite Norte el núcleo poblacional de Guadaro.

El Sector tiene forma muy irregular, y parte del mismo se sitúa por encima del antiguo trazado de la CN-340. Posee una superficie de 91.165,18 m², medidos sobre planos.

Los límites del Sector son los siguientes:

a) Zona de la antigua CN-340 hacia el Sur.

Al Norte limita con el antiguo trazado de la CN-340, prolongación de la Avenida Tierno Galván, terrenos de D. Miguel Mateo y D. Manuel Vázquez, Avenida Tierno Galván y trasera de edificios.

Al Este limita con trasera de edificios de la calle Francisco Amado y Avenida de los Canos.

Al Sur limita con terrenos de D. Miguel Mateo y D. Manuel Vázquez.

Al Oeste limita con terrenos de D. Miguel Mateo y D. Manuel Vázquez.

b) Zona de la antigua CN-340 hacia el Norte:

Al Norte limita con núcleo de Guadaro.

Al Sur limita con la antigua CN-340.

AGENCIA: Para hacer constar que presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16 MAR 2004, al Punto 1.º del orden del día.

EL SECRETARIO GENERAL,



Al Este limita con el núcleo de Guadaro.

Al Oeste limita terrenos de D. Miguel Mateo y de D. Manuel Vázquez.

Los terrenos están atravesados por la Cañada Real de Manila que en la actualidad se ha reducido a vereda de 20'89 mts. de ancho.

1.3.- Índice de documentos.

Compone este Plan Parcial una Memoria con anexos y un conjunto de planos.

MEMORIA con el siguiente índice:

1. Introducción.

2. Información.

3. Marco Urbanístico.

4. Calificación del suelo.

5. Normativa.

6. Gestión.

7. Estudio Económico-Financiero.

ANEXOS a la memoria:

I. Justificación de necesidad o conveniencia de la urbanización.

II. Relación de propietarios afectados.

III. Compromisos.



AYUNTAMIENTO DE
DILIGENCIA: Para hacer
presente documento ha sido
definitivamente por este
pleno en sesión plenaria
de 18 MAR. 2004 al punto
EL SECRETARIO GENERAL

2. - INFORMACION.

2.1. - Características de la naturaleza.

2.1.1. - Relieve y paisaje.

El sector ocupa parte de un valle que se abre hacia el Este, con terrenos con pendiente entre el 1.75 y el 40% aproximadamente. En épocas de lluvia, por el fondo, discurre un curso de agua proveniente de la recogida de agua de escorrentías.

El paisaje está formado por terrenos de pastos y plantas arbustivas en las laderas, y de aportación en el cauce, sin que aparentemente se distingan afloramientos rocosos. Se sitúa geotécnicamente dentro del área denominada "Campo de Gibraltar". Se ha procedido al vertido artificial de rellenos en el límite con la Avenida de Tierno Galván, y en la zona del campo de fútbol.

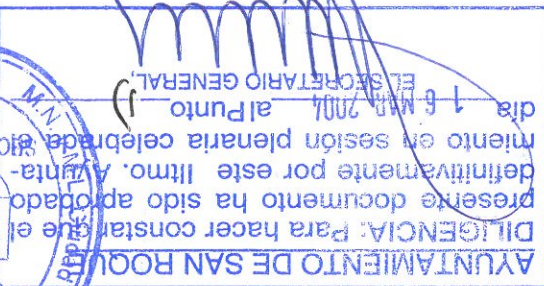
2.1.2. - Clima.

Pertenece al tipo bioclimática "Termo-Mediterráneo Subhúmedo", con temperaturas medias anuales superiores a 16° y pluviometría media del orden de 800 mm., lo que le confiere una humedad relativa alta que marca el tipo de vegetación. No obstante es destacable que el régimen de lluvias es estacional mediterráneo con máximos en los meses de noviembre y febrero-marzo, con riesgos de precipitaciones torrenciales; también debe consignarse la frecuencia de vientos fuertes de poniente secos y sobre todo de levante muy húmedos y cargados de sal, durante todo el año.

2.1.3. - Geología y Geotécnica.

El sector se sitúa íntegramente sobre un afloramiento del Oligoceno.

Los terrenos están formados fundamentalmente por arcillas-calizas en las laderas, y por material de sedimentación en las zonas bajas. Se observa una importante erosión en las zonas altas que se agudiza por la falta de arbolado y material que la contengan.





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 16 MAR. 2006 al Punto 5.
EL SECRETARIO GENERAL

Recientemente por el Ayuntamiento se ha ejecutado una zona de aparcamientos límite al citado campo de fútbol, y la terminación de la Avda. Torno Galván con una sección total de 21 mts., compuesto de un acerado de 1,5 mts., un vial de 7 mts., y una acera con jardines de 12,5 mts. El estado final de las obras facilitado por el Ayuntamiento de San Roque se ha incorporado a la documentación gráfica del Plan Parcial, de la cual se deduce que no inciden de manera sustancial en la ordenación prevista.

En los terrenos existen construidos un campo de fútbol con sus servicios, donde juega el C.D. Guadiaro y un Colegio Público, ambos en funcionamiento.

2.2.- Usos, construcciones e infraestructuras existentes.

Debemos destacar que el viento de levante es un factor limitativo de la vegetación y su regeneración, por lo que la protección de las influencias de éste, es fundamental para su desarrollo.

El lugar se caracteriza por disponer una vegetación a base de pastizal y plantas arbustivas propia de suelos pobres. El arbolado lo compone casi exclusivamente un bosque de higueras situadas alrededor de una alberca que existe en las proximidades de la Avenida de los Canos. También en esta zona existen algunos árboles frutales degradados que indican la existencia en ella de una antigua huerta. El borde de la Avenida de los Canos está plantado con una hilera de acacias.

2.1.4.- Vegetación.

En el trazado de viales cobra especial interés el tratamiento de drenajes superficiales para la estabilización de taludes y para evitar el acceso de agua al terreno situado bajo el firme. También pueden existir problemas de deslizamientos en zonas de margas por lo que presumiblemente pueden darse inestabilidades en taludes con alturas superiores a 5 m. Y ángulos de talud por encima de 60°.

Considerando los aspectos geotécnicos, las arcillas pueden presentar expansividad. También pueden existir problemas locales de deslizamientos en zonas de arcillas por lo que presumiblemente pueden darse inestabilidades en taludes. En la zonas bajas de relleno habrá que tener en cuenta el posible asentamiento del mismo.

Concretamente, parte de la superficie destinada al aparcamiento, ubicado junto al equipamiento deportivo, pasa a mejor resolución de la circulación. Los aparcamientos suprimidos se reubican en una zona destinada a área de recreo que no computaba como tal a efectos de superficies exigidos por el Reglamento de Planeamiento. (ver plano nº 20)

Las infraestructuras existentes en los terrenos son:

- Línea de Alta Tensión de 15/20 Kilovoltios aérea sobre apoyos metálicos galvanizados.

- Red de Baja Tensión con apoyos de madera y hormigón.

- Red de agua potable de abastecimiento a Guadiaro de diámetro 200 mm. de fibrocemento y una presión nominal de 15 Kg.

- Red de teléfono sobre apoyos de madera.

Recientemente por el Ayuntamiento se ha ejecutado una red de recogidas de aguas pluviales provenientes de la zona que vierte al área MI-023, mediante dos tubos de hormigón armado de diámetro 1.000 mm. y que atraviesa el viario ejecutado.

Cuando se realice el Proyecto de Urbanización del citado área MI-023 y las obras que en él proyectadas se lleven a cabo, las aguas pluviales serán conducidas de acuerdo con el esquema previsto en los planos del Plan Parcial, sin tener afección alguna sobre las manzanas edificables.

2.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

Los terrenos que forman el Sector objeto de este Plan Parcial pertenecen a varios propietarios cuyos nombres son los que aparecen en el plano de propiedades de este Plan Parcial.



3.- MARCO URBANISTICO.

3.1.- Situación urbanística respecto al Planeamiento vigente.

El Plan General de San Roque ha sido revisado y adaptado al Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto 1346/1976, habiéndose aprobado definitivamente el 2 de Noviembre de 1987.

La Comisión Provincial de Urbanismo en su aprobación definitiva demandó la redacción de un Texto Refundido, que actualmente se encuentra en fase de terminación.

El presente Plan Parcial se ajusta a la ordenación y previsiones de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de San Roque en el Area MI-023.

Los límites de sector se han readaptado teniendo en cuenta los condicionantes físicos, estructura de la propiedad y previsiones municipales.

3.2.- Justificación de la procedencia de su formulación.

Se propone el desarrollo urbanístico del sector MI-023 del P.G.O.U., clasificado como suelo Urbanizable Programado al 1er Cuatrenio, de acuerdo con el artículo 58.2 del Reglamento de Planeamiento.

3.3.- Objetivos y criterios de la ordenación.

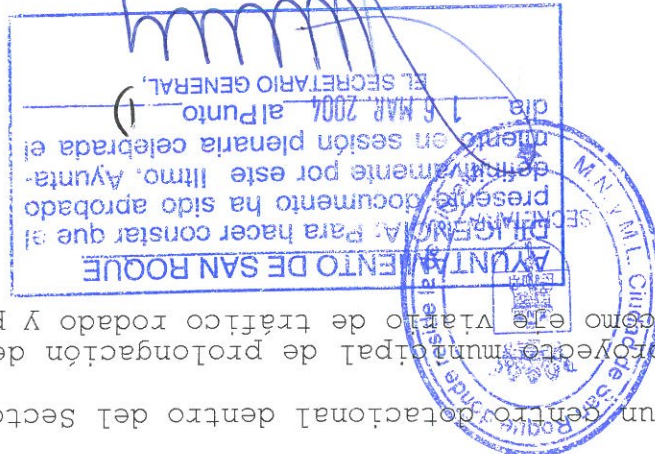
Se propone el desarrollo residencial y terciario, en conexión con el límite poblacional contiguo de Guadiaro.

Los objetivos urbanísticos del Plan Parcial son:

- Seguir el esquema incluido en el P.G.O.U. en cuanto a situación de las dotaciones, comunicaciones exteriores del Area y espacios libres.

- Creación de un centro dotacional dentro del Sector.

- Respeto al proyecto municipal de prolongación de la Avenida Tierno Galván como eje viario de tráfico rodado y peatonal.



- Ubicación de la tipología popular, viviendas adosadas con patio, en la mayor parte de los terrenos dedicados a uso residencial.

- Ubicación de la edificación terciaria en el eje donde ya se ubica la Avenida de los Canos y en la Avenida Tierno Galván.

- Conexión entre el núcleo existente y la ordenación proyectada. La conexión rodada se realiza perimetralmente. Directamente la conexión se realiza peatonal con vías perpendiculares a la Avenida Tierno Galván

- Creación de un centro residencial y terciario, manzanas 8 y 9, que debidamente tratado (se remite a Estudio de Detalle) y conjuntamente con el centro dotacional, configuren la fisionomía del sector.

3.4.- Examen de las diferentes alternativas.

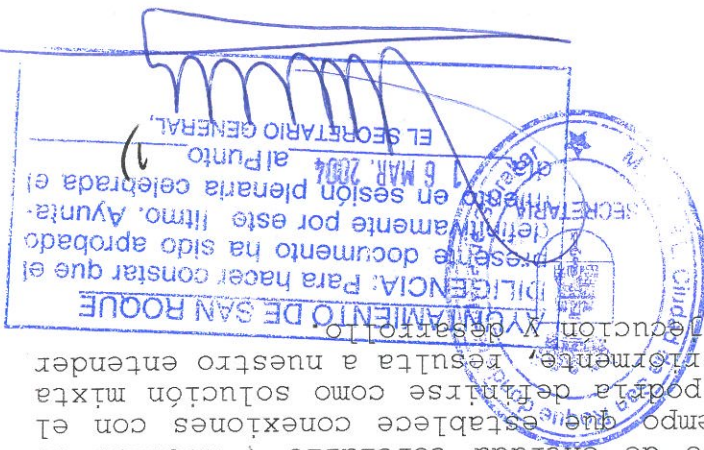
A las alternativas a la ordenación propuesta a nuestro entender básicamente son dos:

- Creación de una urbanización encerrada en sí mismo y que se autoabastece.

Este modelo resulta claramente inadecuado dado la realidad de la existencia de un núcleo poblacional límite y a la similitud presumible del tipo de población a asentar. Básicamente estos terrenos constituyen el crecimiento natural de Guadaro.

- Integración por "absorción" de los terrenos en la trama actual del núcleo poblacional de Guadaro, lo cual no resulta factible porque existe un borde claro, ya iniciado, de división que es la Avenida Tierno Galván. Además cualquier intento dirigido de homogeneizar tramas que surgen en condiciones y circunstancias distintas resulta artificial y poco viable. Existen actuaciones (Colegio, campo de fútbol) que de alguna forma condicionan la ordenación.

La ordenación propuesta que incluye tipología existente y que presuntamente resultan adecuadas, dándole un tratamiento al conjunto singular, con la creación del centro dotacional, residencial, y su pórtico de entrada terciario (Avenida de los Canos), al mismo tiempo que establece conexiones con el núcleo existente, y que podría detrajarse como solución mixta de las dos expuestas anteriormente, resulta a nuestro entender la más adecuada para su ejecución y desarrollo.



4.- CALIFICACION DEL SUELO.

4.1.- Descripción de la ordenación.

De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación descritos, se ha diseñado un modelo de asentamiento que pasamos a describir.

El sector queda físicamente dividido en dos zonas por la antigua CN-340 que lo atraviesa. Ambas zonas son discontinuas en su tratamiento.

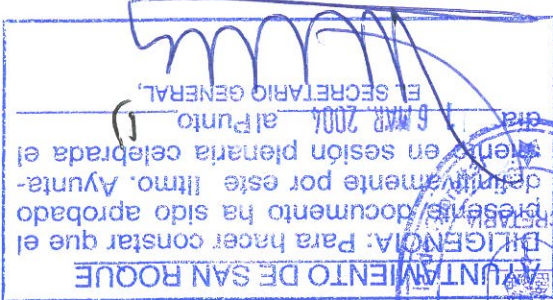
En la zona baja:

Dada la tipología de la zona y la existencia del borde superior formado por el eje viario de la Avda. de Tíerno Galván, se ha procedido al trazado de un viario principal que enlaza con el anterior y que hace de viario fundamental de la ordenación.

Por condicionantes topográficos y diseño, el acceso se realiza peatonal desde la Avda. Tíerno Galván y rodado por el viario principal del Gorde Sur. El conjunto forma una "horquilla" situándose en su vértice la dotación deportiva, y alberga en su interior la trama urbana.

En el centro de esta trama se ha dispuesto la dotación escolar (ya existente), preescolar y asistencial. En la zona límite con la Avda. de Los Canos se ha situado un conjunto terciario que enlaza con el ya existente, y que presumiblemente al tratarse de edificios singulares darán el carácter de "pórtico de entrada".

Coincidiendo con las zonas de relieve más favorable y más próxima a la trama urbana del núcleo de Guadaro, se ha situado la zona residencial, con tipología típica del núcleo poblacional, es decir viviendas adosadas con patio, con dos plantas de altura máxima y tolerancia de torreón o castillete. Separada por el centro dotacional se sitúa una zona mixta con uso terciario y residencial. La idea es que esta zona constituya un asentamiento singular. En ella se permite mayor altura, tres plantas y tolerancia de una cuarta al 50% de la tercera, al objeto de que el proyectista tenga más posibilidades en el diseño.



Fuera de la "horquilla" que forma el viario fundamental y en su vertice se sitúa la dotación deportiva, que ya existe como campo de fútbol de Guadalupe.

Frente al campo de fútbol se ha situado una manzana con uso terciario y residencial, en edificación escalonada adaptándose a la topografía del terreno.

Las áreas de jardines se han situado de forma que sirvan a las distintas manzanas residenciales, incluyendo en una de ellas la única zona arbolada que existe en el área.

En la zona alta.

La edificación residencial se ha situado siguiendo las curvas de nivel, con tipología de viviendas unifamiliares adosadas.

La edificación terciaria ocupa la cota más alta. La zona está dotada de un área de recreo.

En conjunto resulta escalonado y en orientación y vistas hacia el Sur.

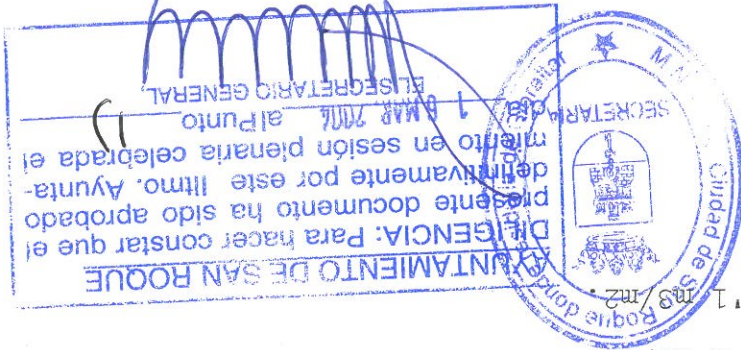
4.2.- Zonificación.

Según el P.G.O.U. del T.M. de San Roque al Área MI-023 se le afecta un 70% de su superficie a uso residencial permanente (Rp) y un 30% de su superficie a uso terciario complementario (Tc).

La superficie total a ordenar medida sobre plano es de 91.165,18 m².

Los coeficientes de edificabilidades son:

- Para uso residencial: 1'8 m³/m².
- Para uso terciario: 2'1 m³/m².



Tomando como altura para uso residencial 3 mts. y para uso terciario 3'5 mts. se obtienen las siguientes edificabilidades en m²/m²:

- Para uso residencial: $1'8/3 = 0'6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Para uso terciario: $2'1/3 = 0'6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Superficie de suelo afecta a uso residencial:

$$- 91.165,18 \times 70\% = 63.815,62 \text{ m}^2.$$

Superficie de suelo afecta a uso terciario:

$$- 91.165,18 \times 30\% = 27.349,55 \text{ m}^2.$$

Total superficie de construcción:

$$- 91.165,18 \times 0'6 = 54.699 \text{ m}^2.$$

Número de viviendas:

El P.G.O.U. asigna al Sector una densidad de 50 viviendas/Ha.

$$\text{Total viviendas } 50 \times 6'38 = 319 \text{ viviendas.}$$



Las superficies de suelo y de edificación quedan distribuidas de la siguiente forma:

CALIFICACION/SUPERFICIE DE SUELO m2/SUPERFICIE EDIFICABLE			
Residencial	16.277,55	20.114	
Residencial	10.611,10	14.915	
Terciario	4.150,93	6.214	
Terciario		8.798	
TOTAL PRIVADO			
Equipamiento	1.312,55	1.600	400
socio cultural			
y comercial			
Preescolar	1.210,85	727	
Escolar	5.104,02	1.531	
Deportivo	8.553,19	257	
Jardines	7.421,71	74	
Areas de recreo	6.910,54	69	
Vialio y	29.612,34	---	
aparcamientos			
TOTAL PUBLICO			
	60.125,20	4.658	
TOTAL SECTOR			
	91.165,18	54.699	



$$91.165,18 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 54.699 \text{ m}^2$$

El aprovechamiento lucrativo resulta:

$$\frac{50.041 \text{ m}^2}{91.165,18 \text{ m}^2} = 0,548 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Superficie de edificación privado de uso residencial:

$$70\% 50.041 = 35.029 \text{ m}^2.$$

Superficie de edificación privada de uso terciario:

$$30\% 50.041 = 15.012 \text{ m}^2.$$

Superficie media de vivienda:

$$35.029/320 = 108,80 \text{ m}^2.$$

Distribución de las viviendas por manzanas.

MANZANAS N° NUMERO DE VIVIENDAS.

1	---
2	---
3	---
4	45
5	44
6	39
7	11
8	31
9	70
10	17
11	11
12	12
13	12
14	---
TOTAL	319



CUADROS JUSTIFICATIVOS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ALTURAS REGULADORAS Y MAXIMA Y PORCENTAJES MAXIMOS PERMITIDOS POR TIPOLOGIAS.

USO RESIDENCIAL

%R2	%R4	%R5	Total M2	M2 Const.	M2 Const. R4 y R5	R4
62,19	30,20	A distr.	35,029	17,515	E.D. en man-	10,509
		por E.D.			(distr. por	
		en manza.			zanas 8 y 9)	
		4, 8 y 9				
P.G.O.U.	100	30	20			

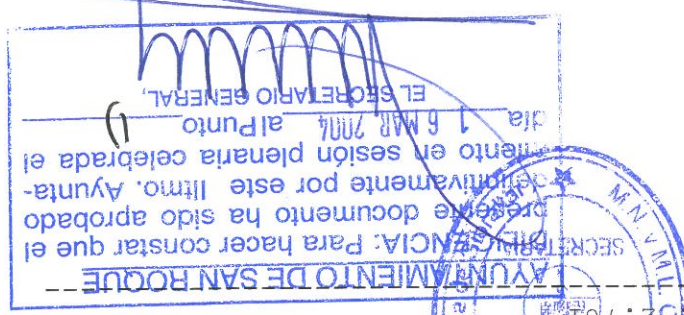
			sidencial			
			const. Re-			

M2 Const.	R5	h max	R2	h max	R4	h max	R5	h max
2 plantas	toler. 3ª	al 30% de	3 plantas	toler. 4ª	al 50% de	3 plantas	toler. 4ª	al 50% de
La 2ª.			La 3ª.			La 3ª.		

7006	2 plantas	toler. 3ª	3 plantas	toler. 4ª	al 50% de	3 plantas	toler. 4ª	al 50% de
(distr.								
por E.D.								
en manza 8,9)								
4, 8 y 9 segun								
Manzana 4: 4.245								
Manzana 8 y 9: 2.764								

Plan Parcial

7006
2 plantas
toler. 3ª
3 plantas
toler. 4ª
al 50% de
3 plantas
toler. 4ª
al 50% de
La 3ª.



USO TERCARIO

P.G.O.U.			
100	20	50	

%T2	%T3	%T4	Total M2 constr. terciaria

Plan Parcial			
89,07	10,93	15,012	13,372

M2 Construc.	h max. T2	h max. T3	T3

P.G.O.U.	2 plantas to-lerancia 3ª del 50% de la 2ª. Tolerancia 4ª del 50% de la 3ª.	3 plantas to-lerancia 4ª del 50% de la 3ª.

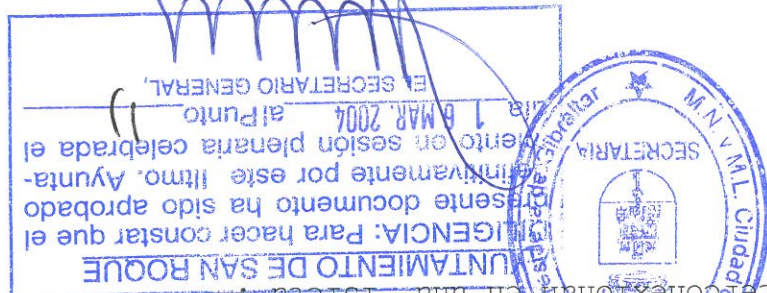
1.640	2 plantas to-lerancia 3ª del 50% de la 2ª. Tolerancia 4ª del 50% de la 3ª.	3 plantas to-lerancia 4ª del 50% de la 3ª.

Plan Parcial		

4.3.- Sistema viario e infraestructura.

4.3.1.- Sistema viario.

A la zona baja se accede normalmente por el viario fundamentalmente, compuesto por la prolongación de la Avenida Tierno Galván y el vial que discurre a lo largo del límite Sur de Sector Y que se interconexiona en una "isleta".



A esta isleta se prevée se aneione el acceso exterior al Sector, por su límite Sur-oeste, previsto por el P.G.O.U., y que se encuentra inñiado como acceso a un grupo de viviendas situadas a la espalda del campo de fútbol.

Entre los ramales del viario principal se desarrolla prácticamente todo el viario interior, de acceso a las manzanas edificables. Su conexión es de tráfico peatonal con la Avenida Tierno Galván y de tráfico rodado con el viario del límite Sur.

Existe un tercer acceso al sector a través del vial, actualmente de terrizo, que parte de la antigua CN-340, a la altura del restaurante "la Cañada" y de acceso al campo de fútbol. Este acceso está igualmente conectado con los dos anteriores descritos, y se prolonga hacia el oeste para dar servicio a la manzana allí situada de edificación residencial y terciaria.

A la zona alta se accede mediante un viario principal, que parte de la antigua CN-340 y que coincide prácticamente con el allí existente de terrizo, del cual salen varios de acceso a las distintas manzanas edificables.

El Reglamento de Planeamiento dispone una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, lo que supone: $54.699/100 = 546$ Aparcamientos.

De ellos se han dispuesto 274 en la vía pública, y de ellos el 2% se reservan para usuarios minusválidos. $50\% \ 546 = 273$ (Obligatoria en Vía Pública).

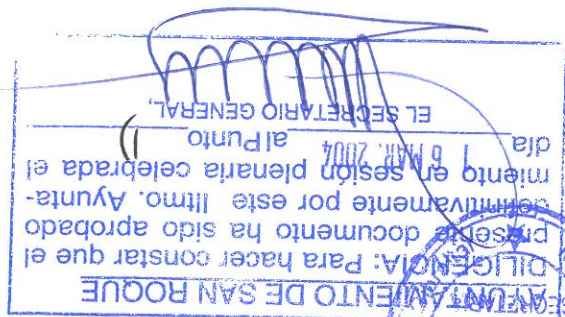
Aparcamientos en vía pública: (Plano nº 9)

- En zona baja: 244

- En zona alta: 30

Total : 274

En el interior de manzanas se disponen 413 aparcamientos. En el plano nº 22 se determinan las manzanas con aparcamientos obligatorios. En las manzanas que este Plan Parcial no determine la obligatoriedad de aparcamientos también, opcionalmente, podrían situarse aparcamientos. En total se prevéen 687 aparcamientos.



Se ha previsto un paseo peatonal a través de espacios libres que los interconexiónan.

En cuanto a lo concerniente al punto 3.2 del Acuerdo de la C.P.O.T.U. en reunión celebrada el 30/Octubre/1.996, en el que se manifiesta que: "ha de resolverse la posible contradicción existente entre la previsión contenida en la Modificación Puntual del P.G.O.U. que desarrolle el presente Plan Parcial, respecto de la cesión de 250 m² de vial con que resulta gravada una parcela de suelo urbano en el límite del ámbito del Plan Parcial, y la no previsión de posibilidad de conexión con dicho vial por parte del documento", se resuelve en el informe del Sr. Arquitecto Municipal de San Roque de fecha 28 de Octubre de 1.996. Dicho informe en su punto C dice: "al modificar el Plan General, se ha tenido en cuenta, aparte de no alterar los presupuestos del Plan Parcial tramitado, la realidad de que el Ayuntamiento, al ser propietario del 15,2% del suelo original, más el 15% que le corresponde por cesión del A.M., puede, en sus suelos, abrir, modificando la zona 4, la mencionada calle, vital para conectar las áreas de crecimiento con la c/ Amado y Tránsito".

4.3.2.- Electricidad y Alumbrado.

La Unidad se abastece de un tendido eléctrico existente en Media Tensión a 15 Kv., transformado en Baja Tensión mediante dos transformadores, uno para las manzanas 11,12, 13 y 14 y otro para el resto. Toda la red de Media Tensión será subterránea y los transformadores tipo interior.

Igualmente la red de Baja Tensión discurrirá por canalizaciones subterráneas, preferentemente a lo largo de la red viaria.

La red de alumbrado público se distribuye a lo largo de los viarios a partir de los respectivos transformadores, debiéndose garantizar niveles mínimos de 12,5 y 7,5 Lux para las calles de 10 y 8 m. de anchura respectivamente.

4.3.3.- Agua potable.

El depósito de regulación de Sotogrande ubicado en la cota 60 abastece a la población de Guadaro y también abastece al área objeto del presente Plan Parcial. La red de distribución es de diámetro 200 mm., FN 15 atm. y está, conectado al depósito municipal D61 situado en la cota 65 y desde aquí bombear al depósito D62 situado en la cota 65.

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 1 de MAR 2007 al punto 1)

EL SECRETARIO GENERAL,



La conexión al área se realizará en la citada red de 200 mm. y se cerrará el circuito con la red municipal que discurre por la calle Francisco Amado.

4.3.4.- Saneamiento y pluviales.

Dadas las características topográficas del terreno y el caudal previsto de aguas pluviales, se considera para el área el sistema separativo.

Para la red de pluviales se considera como solución la construcción de un ovoides en el viario principal y redes de fibrocemento de diámetro 300 mm. para las redes secundarias. Su evacuación es al río Guadaro al ser aguas limpias y como se realiza en la actualidad.

Para la red de aguas residuales urbanas se instalarán redes de diámetro 300 y 400 mm. de fibrocemento y conexión posterior a la red municipal y vertido posterior a la planta depuradora de aguas residuales de Guadaro.

4.4.- Ajuste de lo previsto en este Plan Parcial a las determinaciones urbanísticas de rango superior.

4.4.1.- De los usos.

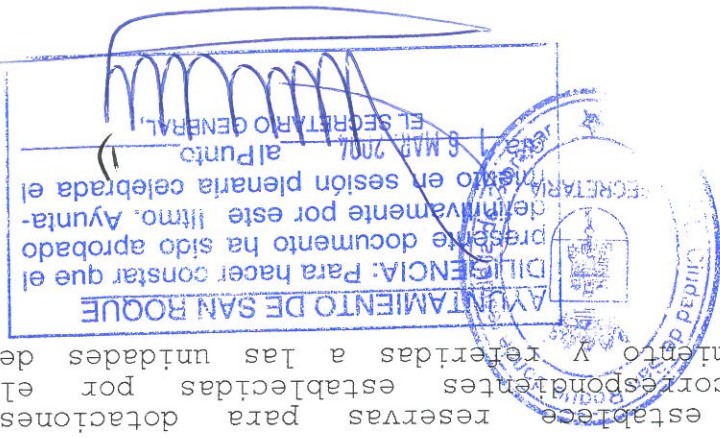
El P.G.O.U. establece para el Sector M1-023 los usos residencial permanente y terciario complementarios: dichos usos deberán ser dominantes y condicionantes de todos los demás.

En este Plan Parcial se prohíbe expresamente por la normativa del mismo cualquier uso que condicione su destino principal.

Los usos compatibles son los establecidos por el P.G.O.U.

4.4.2.- De la zonificación.

El Plan General establece reservas para dotaciones superiores a las correspondientes establecidas por el Reglamento de Planeamiento y referidas a las unidades de viviendas.



A) Dotación en suelo residencial.

Número de viviendas: 319

a) Espacios libres de dominio y uso público jardines:

15 m² s./vivienda.

$$S = 15 \times 319 = 4.785 \text{ m}^2.$$

Áreas de recreo: 3 m² s./vivienda.

$$S = 3 \times 319 = 957 \text{ m}^2.$$

$$St. = 4.785 + 957 \text{ m}^2. = 5.742 \text{ m}^2.$$

$$10\% \text{ Sector residencial} = 6.392,4 \text{ m}^2.$$

$$6.392,4 > 5.742 \text{ m}^2.$$

El Plan Parcial posee: 6.671,71 m²

$$6.671,71 > 6.392,4$$

b) Centros docentes:

Preescolar: 2 m² s./vivienda.

$$S = 2 \times 319 = 638 \text{ m}^2. \text{ El mínimo es de } 1.000 \text{ m}^2.$$

Escolar: 10 m² s./vivienda

$$S = 10 \times 319 = 3.190 \text{ m}^2. \text{ El mínimo es de } 5.000 \text{ m}^2.$$

El Plan Parcial prevee:

$$\text{Preescolar: } 1.312,55 \text{ m}^2.$$

$$\text{Escolar: } 5.104,02 \text{ m}^2.$$

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 15 MAR 2006 al Punto 1) EL SECRETARIO GENERAL.

Parque deportivo: 6 m² s./vivienda.

$$S = 6 \times 319 = 1.914 \text{ m}^2.$$

El Plan Parcial prevee: 8.553,19 m² (para usos residencial y terciario)

d) Equipamiento comercial y social.

Según el Reglamento de Planeamiento:

Equipo comercial: 1 m2/construcción/vivienda.

Equipo social: 3 m2/construcción/vivienda.

Total: 4 m2/construcción/vivienda.

$4 \times 319 = 1.276 \text{ m}^2/\text{construcción/vivienda}.$

El Plan Parcial prevée: 2.000 m2 de construcción.

B) Dotaciones en suelo terciario.

Jardines: 10% de la superficie total ordenada.

$10\% (27.349,55) = 2.734,95 \text{ m}^2.$

Parque deportivo: 4% de la superficie total ordenada.

$4\% (27.349,55) = 1.093,98$

C) Dotaciones Residencial y Terciario.

Jardines: $6.392,4 \text{ m}^2 (R) + 2.734,95 (T) = 9.127,35 \text{ m}^2.$

El Plan Parcial prevée: $7.421,71 + 3.954,62 = 11.376,33 \text{ m}^2.$

Parque deportivo: $1.914 \text{ m}^2 (R) + 1.093,98 (T) = 3.007,98 \text{ m}^2.$

El Plan Parcial prevée: $8.553,19 \text{ m}^2.$

Plazas de Aparcamiento.

El Reglamento de Planeamiento exige una plaza cada 100 m2 de edificación de los cuales el 50%, como máximo se podrán disponer en vía pública, lo cual se cumple en este Plan Parcial.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DIAGNOSTICO: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 6 MAR. 2004 al Punto 1)

EL SECRETARIO GENERAL,



Vialito.

La superficie total del vialito más aparcamientos públicos anejos es de 26.930,34 m², superficie superior al 25% del Sector que exige el P.G.O.U.

$$25\% (91,165,18) = 22.791,29 \text{ m}^2.$$

$$26.930,34 > 22.791,29$$

4.4.3.- Del aprovechamiento urbanístico.

El presente Plan Parcial prevee:

Superficie de construcción privada ----- 50.041 m².
Superficie de construcción pública ----- 4.658 m².
Total ----- 54.699 m².

Superficie del Sector: 91.165,18 m².
Edificabilidad: 0'6 m²/m².
Datos del P.G.O.U.

Superficie de construcción total:

$$91.320,18 \times 0'6 = 54.669 \text{ m}^2.$$

5.- NORMATIVA.

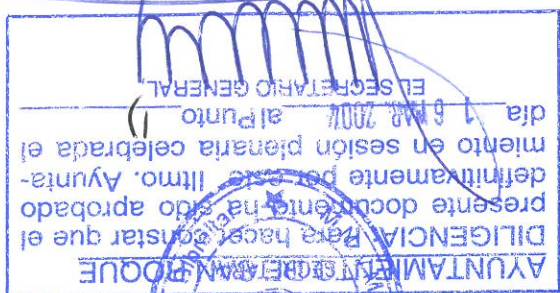
5.1.- Generalidades.

5.1.1.- Ambito de aplicación.

La presente normativa será de aplicación obligatoria en todas las zonas dentro del sector.

5.1.2.- Vigencia del Plan Parcial.

El periodo de vigencia del Plan Parcial será indefinido.



5.1.3.- Ejecutividad del Plan Parcial.

Una vez aprobados definitivamente el Plan Parcial y sus proyectos de compensación y reparcelación, será inmediatamente ejecutivo, una vez publicados en el B.O.D., debiendo realizarse dicha ejecución según el plan de etapas establecidos en este documento.

5.2.- Aplicación y desarrollo del Plan Parcial.

5.2.1.- Condiciones de variación de los parámetros propios de la Calificación del Suelo.

a) En el proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley del Suelo y el 68 del Reglamento de Planeamiento.

b) Mediante Estudios de Detalle será posible alterar aquellos parámetros de la ordenanza que expresamente se mencionan en el apartado siguiente.

5.2.2.- Estudios de Detalle.

En el sector ámbito de este Plan Parcial, podrán formularse Estudios de Detalle con la siguiente finalidad:

Ordenación de los volúmenes en las manzanas 8 y 9 de acuerdo con las especificaciones de este Plan Parcial, así como completar la red de comunicaciones interiores en las mismas.

5.2.3.- Proyectos de Parcelación.

Los proyectos de parcelación tienen por finalidad dividir las zonas en unidades aptas para edificar de forma que puedan ser objeto de proyectos de arquitectura independientes. El proyecto de parcelación abarcará como mínimo una manzana completa.

No podrán otorgarse licencias de parcelación urbanística hasta el momento en que hayan sido aprobados el Plan Parcial del sector y el Proyecto de Compensación y Reparcelación.

AYUNTAMIENTO DE SAN HOAQUE
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el día 16 MAR 2007 al Punto 1)
EL SECRETARIO GENERAL,

5.2.4.- Proyectos de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización tendrá por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial, a cuyo efecto detallará las obras e instalaciones previstos en el mismo. Estará redactado de forma que permita a personas distintas del autor la dirección y ejecución de las obras.

El proyecto recogerá las obras de explanación y pavimentación, red de riego e hidrantes, abastecimiento de agua, saneamiento y drenaje, distribución de electricidad, alumbrado público, red telefónica y acondicionamiento completo de los espacios libres.

Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de estos servicios con los generales del municipio en las debidas condiciones.

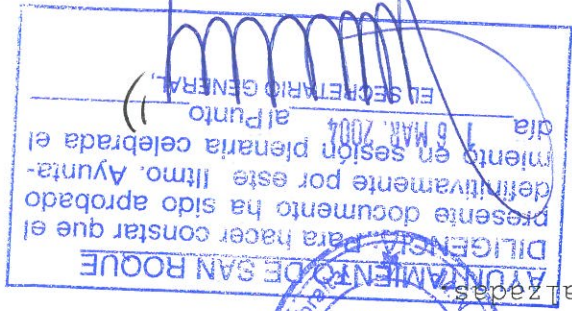
No podrá aprobarse definitivamente el Proyecto de Urbanización si no se justifica el ajuste al Plan Parcial aprobado definitivamente.

No podrán dar comienzo las obras de urbanización de una zona sin solicitar la correspondiente licencia municipal de obras de urbanización.

5.2.5.- Requisitos para la consideración de los terrenos como solares.

Las parcelas edificables adquirirán la condición de solar una vez realizadas las obras de urbanización que afectan directamente a dichos terrenos, comprendiendo las siguientes:

- a) Movimiento de tierras y explanación.
- b) Suministro y distribución de electricidad.
- c) Suministro, almacenamiento y distribución de agua potable.
- d) Red de evacuación de aguas negras y conexión con la depuradora municipal y drenaje de pluviales.
- e) Pavimentación de aceras y calzadas.
- f) Alumbrado Público.



5.2.6.- Requisitos para la concesión de licencias urbanísticas.

Podrán ser otorgadas licencias de edificación en las zonas edificables y en las parcelas de equipamientos siempre que previamente se haya concedido licencia para el conjunto de las obras de urbanización que les den servicio y descritas anteriormente y se haya garantizado debidamente su ejecución. Será requisito imprescindible para otorgar licencia municipal de Primera Ocupación, Cédula de Habitabilidad o Licencia Municipal de Apertura el que el conjunto de las obras de urbanización descritas estén concluidas totalmente y listas para su puesta en servicio.

En todo caso, se deberá cumplir el artículo 41 del Reglamento de gestión conforme al Artículo 42 del mismo Reglamento.

5.3.- Normativa reguladora de la urbanización y áreas libres.

5.3.1.- Sistema viario.

Esta compuesto por:

- Un vial principal de 10 mts. de ancho compuesto de una calzada de 7 mts. y dos aceras de 1,5 mts.
- Un vial de 8 mts. de ancho compuesto de una calzada de 6 mts. y dos aceras de 1 mt.

- Un vial prolongación de la Avenida Tierno Galván compuesto de una acera de 1,5 mts. una calzada de 7 mts. y una zona de jardines y tráfico peatonal de 12,5 mts., lo que da un ancho de 21 mts.

- Un vial peatonal de conexión entre el sector y la Avenida Tierno Galván de 5 mts. de ancho.

- Una senda peatonal en el límite de la Avenida los Canos, arbolada, de 6 mts. de ancho.

El acerado será de hormigón in situ con tratamiento superficial antideslizante o cualquier otro pavimento de calidad, resistencia y mantenimiento similares. La calzada estará formada por una capa de 15 cms. de zahorra compactada, de todo uno y 7 cms. de aglomerado asfáltico en caliente, como mínimo. A la vista de los estudios geotécnicos que se realicen se definirán las secciones que corresponden en cada caso.

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el día 16 MAR 2007 al Punto 1)
El SECRETARIO GENERAL

Los caminos rústicos podrán ejecutarse con pavimentación blanda siempre que se asegure su estabilidad y buen mantenimiento.

Las aceras tendrán como mínimo 1,00 m. de anchura y podrán verse ocupadas por los báculos del alumbrado público y las señales de regulación del tráfico.

En los cruces y en los accesos a las parcelas de equipamientos y usos comerciales deberán eliminarse las barreras arquitectónicas. La pendiente máxima admisible será de un 10% debiéndose resolver con escalinatas combinadas con rampas los tramos con pendientes superiores. Los tramos con caídas laterales verticales de más de 0,50 m. dispondrán de petos de fábrica de obra de altura superior a 0,80 m. Las calzadas admitirán siempre tráfico en los dos sentidos, sin perjuicio de la ordenación del tráfico que disponga el Ayuntamiento.

Los taludes de terraplén deberán disponer de bermas horizontales de 1 m. de ancho en su contacto con la pavimentación y ángulos no superiores a 30°; los taludes en desmonte no deberán suponer ángulos de 60°.

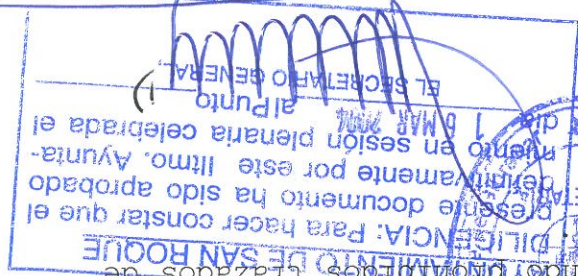
Deberá garantizarse la accesibilidad desde el viario a los aparcamientos privados en todas las zonas edificables y parcelas de equipamientos.

5.3.2.- Saneamiento y drenaje.

El sistema diseñado para el saneamiento, es del tipo separativo. La evacuación de las aguas residuales, tanto de origen doméstico como las de escorrentía superficial, se efectuará mediante colectores que discurren por gravedad.

Las dimensiones mínimas para la red de aguas negras será de 20 cms. para las acometidas, y 30 y 40 cms. para los colectores generales que conecta con la red municipal, debiéndose dimensionar para un caudal de cálculo equivalente a la concentración de los vertidos diarios en un periodo de 10 horas, siendo las dotaciones por habitante las establecidas en el P.G.O.U. y la pluviometría la máxima establecida en el Observatorio de Tarifa. Al disponerse de fuertes pendientes, no serán obligatorias las cámaras de descarga.

En los tramos con velocidades superiores a 3 m/seg., se realizarán pozos de resaltos, quedando pendientes trazados de red con velocidad superior a 5 m/seg. DILIGENCIA: Para hacer constar que el



En el Proyecto de Urbanización se justificará técnica y económicamente la solución que resulte más adecuada para el cálculo de la red de aguas residuales, se considerarán los mismos caudales que los suministrados de aguas potable, afectados por un coeficiente de valor 0.80.

La red de evacuación de aguas de escorrentía superficial, se proyectará con tubería de hormigón en masa, y la de residuales se empleará tubería de fibro-cemento. A distancias no mayores de 50 mts. y en los cambios de alineaciones, se construirán pozos de registro equipados con tapas de fundición. Las arquetas registrables de las ingerencias domiciliarias, se construirán siempre, en el interior de las parcelas y nunca y terrenos públicos.

Se prohíben lo vertidos de aguas fecales directamente a los terrenos y a los cursos de agua; estarán igualmente prohibidos los pozos negros y las fosas sépticas.

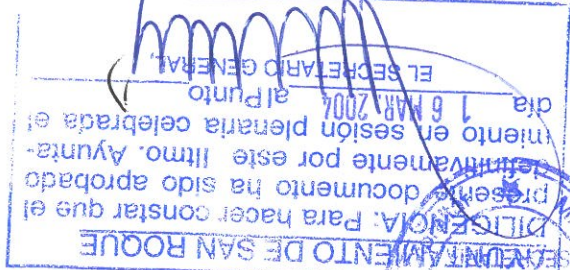
Las redes de saneamiento y drenaje, por razones técnicas, discurren en un tramo, por terrenos exteriores al Plan Parcial y propiedad de los promotores de éste. Cuando sea necesario se deberán crear las correspondientes servidumbres.

5.3.3.- Abastecimiento de agua potable.

El abastecimiento de agua potable queda garantizado a través del suministro general de la urbanización de Sotogrande, fundamentado en la captación de 825 litros/seg. del Río Guadaro. De éste caudal en la actualidad se consumen aproximadamente 300 litros/seg.

El agua bombeada del Río Guadaro es almacenada en el depósito de regulación, DRI, ubicado según puede apreciarse en el plano de infraestructuras exteriores al Área, distribuyéndose el agua a la población de Guadaro y al Área objeto del presente Plan Parcial a través de red de fibro-cemento de diámetro 200 mm., PN 15 atm., que discurre por dentro del Área en cuestión. A esta red se conectará una red de diámetro 150 mm., para consumo del Área excepto las manzanas n° 11, 12, 13 y 14 que se abastecen directamente de la red que sale del depósito DAL.

Con esta disposición se considera optimizada la distribución de presiones y caudales en la red, cuyos tirajes y diámetros serán recalculados y definidos en el Proyecto de Urbanización.



En el cuadro adjunto se establecen las dotaciones asignadas en base a la Zonificación obteniéndose un caudal de abastecimiento, referido al consumo en 10 h/día, de 1.649 m3/día.

La red de distribución, se proyectará con tuberías de cemento equipadas con juntas RK del mismo material; las piezas especiales serán de fundición y las válvulas de corte serán de cierre elástico. Estas válvulas se dispondrán de manera que, cualquier tramo de la red pueda ser aislado mediante la maniobra de no más de 4 válvulas. En los puntos bajos de la red, se dispondrán de válvulas de desagüe con conexión a la red de pluviales.

La red de distribución será ramificada, con tuberías de diámetro 150, 100 y 80 mm., permitiendo una velocidad comprendido entre 0'50 y 1'50 m/seg. debiéndose garantizar en todo caso presiones mínimas de 10 m.c.a. y máxima de 60 m.c.a. Dicha red discurrirá fuera de las calzadas y con la debida protección, especialmente en el caso de cruces de los mismos.

CUADRO DE CALCULO DE LA DEMANDA GENERADA.

ZONIFICACION DOTACION UDES DE CONSUMO CONSUMO.

Residencial	1200 l/viv.d	320,00	384.000 l/d.
Terciario	10 l/m2.d	15.041,00	150.410 l/d.
Social-Cult.	10 l/m2.d	1.312,55	13.126 l/d.
Escolar	5 l/m2.d	6.314,87	35.574 l/d.
Zona verde	2 l/m2.d	17.014,25	34.029 l/d.
Deportiva	5 l/m2.d	8.553,19	42.766 l/d.
Viales	1 l/m2.d	26.930,34	26.930 l/d.

CONJUNTO TOTAL DIARIO PARA ABASTECIMIENTO = 687 m3/día.
Caudal de abastecimiento para consumo en 10 H.= 1.649 m3/día.

5.3.4.- Energía eléctrica, alumbrado y telefonía.

El suministro de energía eléctrica en Media Tensión, 15/20 Kv., se realiza desde la subestación "Sotogrande" (SE1) propiedad de CSE y situada en las inmediaciones del sector según puede apreciarse en planos y muy próxima al depósito regulador de agua potable DPT. De ella, parte la línea de Media Tensión 15/20 Kv., aérea sobre apoyos metálicos galvanizados que alimenta actualmente al CT n.º 1 que se ampliará a 400 UVAS para el suministro a la manzana n.º 14.

SECRETARIA DE SALUD
GOBIERNO DE SAN HOSE
16 MAR 2007
al Punto
EL SECRETARIO GENERAL

El resto del sector se abastecerá de corriente eléctrica a través de un transformador, tipo interior Ormazabal de 2 x 630 KVAS., 15/20 Kv. - 380/220 V., que es alimentado mediante una línea subterránea de 15/20 Kv. que parte de la subestación SE1.

Por consiguiente se dispone de dos centros de transformación, cuya ubicación queda definida en la correspondiente documentación gráfica de este Plan, en la que se grafican, también, sus respectivas áreas de suministro. Todo ello, sin perjuicio de su anterior consideración en el proyecto de urbanización pertinente, para cuya redacción se solicitará la oportuna información a CSE, suministradora del servicio. Igualmente se contempla la posible conexión de CT n.º 2 y el CT "La Ribera" ubicado en la urbanización del mismo nombre.

En la red de Media Tensión se utilizarán conductores de aluminio, unipolares de campo radial, 12/20 Kv. 30 Kv. de tensión de prueba y aislamiento de polietileno reticulado. Las secciones serán de 150 mm².

Los conductores se colocarán a una profundidad mínima de 1,10 m. alojándose el cable en el interior de tubería de PVC rígida, que se colocará en el fondo de una zanja y entre capas de arena.

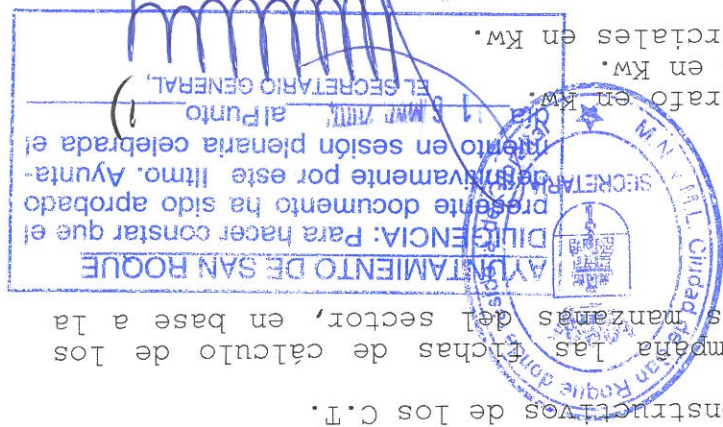
Se colocarán arquetas en los cambios de dirección, y en los tramos rectos a distancia no superiores a 50 mts.

El Proyecto de Urbanización definirán las estaciones transformadoras, con todos sus elementos de seccionamiento y de protección, definiendo las características de los seccionadores y rupturables automáticos calibrados, salidas en B.T. con sus respectivas protecciones, así como circuitos de tierras y elementos constructivos de los C.T.

A continuación se acompaña las fichas de cálculo de los consumos de las distintas manzanas del sector, en base a la distribución propuesta:

PREVISION DE POTENCIAS.

- A = Manzana.
- B = potencia respecto a trazo en Kw.
- C = potencia en acometida en Kw.
- D = potencia Locales comerciales en Kw.
- E = potencia máxima KVAS.



A	B	C	D	E
1	0	0	164	164
2	0	0	325	325
3	0	0	189	189
4	170	116,50	0	170
5	250	156,50	0	250
6	225	140,00	0	225
7	55	48,00	0	55
8	255	159,00	203	458
9	350	181,50	278	628
10	75	66,00	141	216
11	90	73,00	0	90
12	80	66,50	0	80
13	50	44,00	0	50
14	0	0	206	206
Uso Escolar	0	0	0	90
Social, Preesc.	-	-	-	40
Red viaria	-	-	-	3.236 KVAS.

DEMANDA EN LOS C.T. EN PROYECTO

A = Manzana.
 B = KVAS.
 C = Coeficiente de simultaneidad.
 D = KVAS. Demandadas.
 E = C.T. en KVAS.

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 16 MAR 2007 al Punto 1º

EL SECRETARIO GENERAL

A	B	C	D	E
1 - 10	2.810	0'40	1.124	1.260 (630x2)
11 - 14	426	0,40	171	Ampliación A 400
			Kvas.del	CTI existente

Demanda de potencias en KVAS. para el cálculo de la línea M.T.

MANZANAS COEF. DE SIMULTANEIDAD POTENCIA MAX. PREVISTA

1.260 KVAS.	0'80	1.008	320
400 KVAS.	0'80		

Las redes de Baja Tensión, a una tensión de 380/220 voltios, serán subterráneas, radiales, cilíndricas, bajo tubo rígido de PVC, diámetro 140 mm., compuesta por conductores unipolares de aislamiento seco, en aluminio y naturalmente trifásica con neutro. Para las fases se utilizarán conductores de sección 150 mm², y para el neutro 95 mm². El aislamiento será de polietileno reticulado de inmejorables resultados y el policloruro de virilo para las cubiertas protectoras.

Las secciones se dimensionarán por caída de tensión y densidad de corriente. Al preverse sección constante, sólo se protegerá la cabecera, en el correspondiente cuadro de B.T.

Se proveerán arquetas para las acometidas y en todos los cambios de dirección y cada 50 mts.

Las zanjas tendrán una profundidad mínima de 0'80 mts., debiéndose cumplir el vigente RBT en los casos de paralelismos, proximidades y cruzamientos.

En lo que respecta al alumbrado público, queda reflejada la red del sector en los planos de la documentación gráfica. A no tener el Ayuntamiento de San Roque normas concretas sobre el alumbrado público seguimos lo que últimamente está ejecutando en la iluminación de sus viarios, es decir, instalación de lámparas de vapor de sodio de alta presión, criterio, que parece muy afectado. Se eligen dos niveles de iluminación:

Alumbrado	Alumbrado	Intensivo	reducido
-----	-----	-----	-----
Calle de 10 m. de anchura	25 lux.	12,5 lux.	
Calle de 8 m. de anchura	15 lux.	7,5 lux.	

Los factores de uniformidad, según las iluminaciones serán las siguientes:

Iluminación en lux. 25
Uniformidad. 0'30



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DIPLOMA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el día 0 MAR. 2004 al punto
EL SECRETARIO GENERAL.

15 12,5 7,5
0'25 0'20 0'20

Dada la agresividad del clima en la zona se han elegido materiales de alta calidad. Las luminarias son de carcasa de aluminio fundido hemisféricas sin filtro de carbón activado y cierre de vidrio, y equipo de encendido y corrección del factor de potencia. Los báculos serán de acero galvanizados de 12 mts. de altura y 4 mm. de espesor de chapa en el viario principal donde se utilizarán lámparas de vapor de sodio de alta presión. En el viario secundario de 8 mts. de anchura, se utilizarán báculos de 4 mts. de altura y luminaria, tipo globo, de 3 mm. de espesor de chapa donde se instalarán lámparas de vapor de sodio de A.P. de 150 vatios y 220 voltios de tensión, de 250 y 100 W. de potencia.

Los conductores que se utilizarán serán de cobre, es decir el tipo RV 0'6/1 KV. Las secciones serán de 6,10 y 16 mm², siendo la mínima de 6 obligada por la instrucción MIBT 009.

Dentro del báculo se utilizarán análogos conductores pero de 2,5 mm².

La puesta a tierra consistirá en un cable desnudo de 35 mm², enterrado a unos 50 cms. de profundidad y enlazando los distintos puntos de luz. Para mayor seguridad en la puesta a tierra cada 5 báculos se colocará una pica de tierra de tamaño normal reglamentario.

5.3.5.- Normativa del Sistema de Areas Libres.

Se procederá a una repoblación con autóctonas en todas las parcelas con esta calificación. Particularmente se cuidarán las áreas más expuestas a la erosión pluvial, incluyendo los terrenos afectados por los movimientos de tierras del viario. Podrán prevverse áreas ajardinadas en sitios estratégicos, siempre que se garantice su fácil accesibilidad peatonal, se dotarán de alumbrado público y de mobiliario siempre que las superficies ajardinadas superen 200 m².

Se evitarán en lo posible los movimientos de tierras, debiéndose fijar los terraplenes mediante vegetación que evite la erosión.

Estarán prohibidas las cercas y cerramientos que impidan o dificulten el acceso desde el viario así como el libre tránsito interior.

Se permitirán concesiones administrativas con edificaciones de tipo provisional de una sola planta y superficie máxima ocupada por parcela de concesión de 50 m².

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA DE GENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 MAR. 2004 al Punto EL SECRETARIO GENERAL.



Se urbanizarán de forma que se logre una mayoría de superficies planas transitables, mediante las adecuadas obras de movimiento de terrenos.

La reforestación deberá atender a los siguientes objetivos:

- a) Evitar la erosión del suelo.
- b) Mejorar el paisaje entendido desde el punto de vista del distributo y esparcimiento de los ciudadanos.
- c) Constituir pantallas para proteger los espacios libres del viento de levante.
- d) Contribuir al mantenimiento y mejora del ecosistema biológico.

5.4.- Normativa de zonas y parcelas edificables.

5.4.1.- Determinaciones aplicables según el P.G.O.U.

Son de aplicación todas las determinaciones que el Plan General de San Roque prevé en su normativa para las actuaciones que son permitidas en este Plan Parcial.

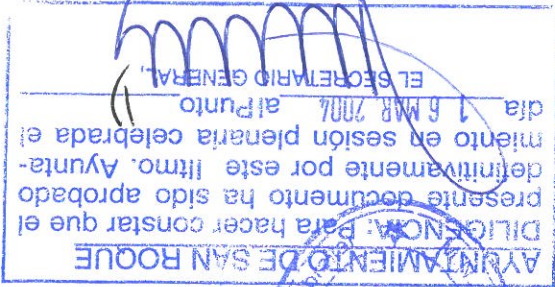
5.4.2.- Terminología propia de este Plan Parcial.

Debido a la necesidad de precisar ciertos términos usados en este Plan Parcial, a continuación se explicitan y se ponen en relación respecto a la terminología propia del P.G.O.U.

PARCELA URBANÍSTICA: Se define como "Parcela Urbanística" toda porción de Suelo Urbano delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades proyectuales y de construcción y servir de referencia a los parámetros propios de la calificación que la caracteriza.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Cuando en las Ordenanzas se establecen condiciones mínimas geométricas y de servicios de las redes de infraestructuras públicas, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.



c) Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el artículo 94.1 de la Ley del Suelo. Conforme al artículo 95.2 de la misma Ley, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

PARCELA EDIFICABLE: Es toda parcela donde la ordenación urbanística vigente permite la edificación. Se distinguen dos categorías:

- Las "Dotaciones". En este Plan Parcial son parcelas edificables de este tipo las dotaciones del mismo que figuran en el plano de "ordenación de las dotaciones".

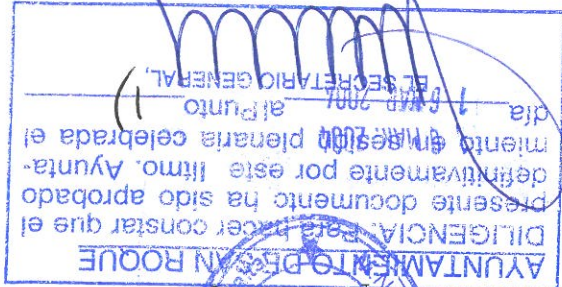
- Las "Manzanas edificables" cuya definición concreta se da a continuación. En este Plan Parcial son parcelas edificables de este tipo las manzanas edificables que figuran en el plano de "ordenación de manzanas de edificación privada".

UNIDAD DE PARCELA (O DE ZONA): Se denomina así al ámbito global de las parcelas edificables caracterizado por la continuidad topológica de una calificación específica. Las unidades de parcela podrán ser parceladas en función de las normas de parcelación aplicables a las manzanas edificables.

ALINEACION OFICIAL: Líndero de las parcelas edificables con el Sistema Vial y el Sistema de Espacios Libres. El Proyecto de Urbanización podrá rectificar las alineaciones de los fondos de sacos, para mejorar la maniobrabilidad del tránsito rodado siempre que ello no suponga mayor superficie edificable ni mayor edificación. Estas rectificaciones deberán incorporarse a cualquier documento que sea desarrollo de este Plan Parcial.

AREA NO EDIFICABLE: Area interior a una parcela edificable que no tiene la consideración de "Area de Movimiento" según la definición del capítulo 3 del Título 9 de las Normas del P.G.O.U. de San Roque.

EDIFICABILIDAD: Coincide con el llamado "Coeficiente de Edificabilidad" de las Normas del P.G.O.U. de San Roque. Se mide en metros cuadrados de construcción por metros cuadrados de suelo: m²/m².



5.4.3.- Regulación de Actuaciones comunes a todas las parcelas edificables.

a) Fachadas y cerramientos.

- Los muros y especialmente el de alineación a calle deberán ser tratados como fachada, expresando su tratamientos en el proyecto objeto de solicitud de licencia. El tratamiento deberá recurrir a los paramentos de mampostería de piedra, fábrica de ladrillo, visto o enfoscado y pintado, recubrimientos granulados blancos o a combinaciones de los anteriores. Este tratamiento se hará extensivo a todas las medianeras que puedan quedar vistas aunque sea de forma temporal, hasta que construye el colindante.

- No se permitirán cuerpos volados sobre las alineaciones, excepto balcones abiertos con un máximo de 0,50 mts. de vuelo.

b) Garajes.

Deberán sujetarse a las condiciones dispuestas por las Normas del P.G.O.U. (apartado 9.1.7. del artículo 1 del capítulo 4 del Título Tercero) para regular los aparcamientos públicos.

c) Espacios exteriores en el interior de las parcelas.

- Los espacios exteriores no ocupados por la edificación deberán ser tratados en su totalidad mediante ajardinamientos, arbolados, áreas pavimentadas o instalaciones deportivas o recreativas.

- Los hábitáculos de servicios auxiliares como aseos, duchas, bares, etc, deberán integrarse en la edificación, sin superar las condiciones generales impuestas a la misma.

- La totalidad de las actuaciones serán previstas y descritas en los proyectos de edificación.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16 MAR 2007 al Punto 1) EL SECRETARIO GENERAL.



5.4.4.- Regulación de las parcelas edificables.

ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL.

1) MANZANAS DE APLICACION: 5, 6, 7, 11, 12, 13.

a) Uso: Residencial permanente. Terciario en los bajos de las manzanas 11, 12 y 13

b) Tipo de edificación permitido: unifamiliar adosada.

- Parcela mínima: 74 m².

- Altura máxima: 2 plantas. Tolerancia altimétrica en 3ª planta del 30% de la segunda.

En las plantas bajas de las manzanas 11, 12 y 13 con frentes de fachadas a las calles interiores, no computarán a efectos de superficie edificable aquellas superficies que puedan considerarse como sotano, o, semisotano según las normas urbanísticas del P.G.O.U. En los casos de edificación a calles de distintos niveles, se computarán los bajos al 50%, independientemente del uso a que se destinen.

- Ocupación máxima: 75%.

- Separación de las agrupaciones según círculo regulador.

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

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

Siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

- Edificabilidad máxima:

MANZANA
EDIFICABILIDAD m²/m².

RESIDENCIAL
TERCIARIO

5
6
7
11
12
13

1,162
1,163
2,226
1,329
1,375
1,316

0,484
0,500
0,479



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
D.L. GENCIA, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el día 16 MAR 2007 al Punto 1)
EL SECRETARIO GENERAL,

- Separación a linderos.

A zona Pública:

. En las manzanas 5,6,7, será libre no se definen, no siendo necesario ajustarse a las alineaciones oficiales.

. En las manzanas 11, 12, 13 la edificación se situará en la alineación oficial de la calle inferior correspondiente, siendo libre con respecto al resto de los linderos.

A propiedad privada:

. La edificación se adosará a los linderos laterales.

. La separación a linderos de fondo será libre, no se define. En caso de separación se deberán cumplir las condiciones de patio mínimo del P.G.O.U.

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

- Agrupaciones:

Se podrán agrupar en conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común. Se dotará a cada una de las manzanas 5,6 y 7 de una plaza de aparcamiento por vivienda, pudiendo establecerse en cada parcela de forma individual, o, agrupados en parcela común.

El número máximo de viviendas se establece a razón de 1 vivienda por cada una de las parcelas mínimas agrupadas, o parcelas indivisibles si ya se hubiesen declarado como tal.

c) Aparcamiento privado en manzana.

MANZANA N° N° APARCAMIENTOS

11
12
13

15
12

17

5

39
11

44

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARÍA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 1 de MAY 2017 al Punto
EL SECRETARIO GENERAL,



2) MANZANA DE APLICACIÓN: 4.

a) Uso: Residencial permanente.

b) Edificación permitida: Bloque aislado.

- Parcela mínima: la manzana n° 4.

- Altura máxima: 3 plantas.

- Ocupación máxima: 75% del total de la manzana (incluidas las zonas privadas libres de la edificación privada).

Zonas libres de edificación privadas: $280 + 775 = 1.055$ m² 25% s/ $4.218,07 = 1.054,51$ m².

$$1.055 > 1.054,51$$

Es decir ya con las zonas libres de edificación privadas previstas en esta Modificación, se cumple con el parámetro de la ocupación. Estas zonas libres pueden destinarse a juegos infantiles y/o piscina.

- Edificabilidad máxima: 1,006 m²/m² sobre el total de la manzana n° 4.

- Separación a linderos:

. A zona pública: será libre, no se define.

. A zona privada: se deberán cumplir las condiciones de patio mínimo del P.G.O.U.

- Separación de las agrupaciones según círculo regulador:

. Con huecos de habitación vividera $(L_1 + L_2)/3$

. Sin huecos de habitación vividera $(L_1 + L_2)/4$

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

c) N° Aparcamientos privados: 45.

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 16 MAR 2004, al punto 1)
EL SECRETARIO GENERAL,



ORDENANZAS DE LA ZONA TERCIARIA.

MANZANAS DE APLICACION: 1.

a) Uso Terciario.

b) Tipo de edificación permitido: Edificación aislada.

- Parcela mínima: 700 m².

- Altura máxima: 3 plantas. Tolerancia altimétrica en 4ª planta al 50% de la tercera. La planta baja será diáfana, a excepción de los núcleos verticales de acceso y anexos al mismo.

- Ocupación máxima: 80%.

- Separación de las agrupaciones según círculo regulador.

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

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

Siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

- Edificabilidad máxima: 2,124 m²/m².

- Separación a linderos:

. A zona pública será libre, no se definen, no siendo necesario ajustarse a las alineaciones definidas.

. A propiedad privada, la separación mínima a propiedad privada (terrenos fuera de los límites del plan parcial) deberá cumplir las condiciones de patio mínimo del P.G.O.U.

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



MANZANAS DE APLICACION : 2,3,14.

a) Uso Terciario.

b) Edificación en núcleos de nueva creación:

- Parcela mínima: 200 m².

- Altura máxima: 2 plantas. Tolerancia altimétrica en 3ª planta del 50% de la segunda.

- Ocupación máxima: 90%.

- Separación de las agrupaciones según círculo regulador:

. Con huecos de habitación viviendas (L1+L2)/3.

. Sin huecos de habitación viviendas (L1+L2)/4.

- Edificabilidad máxima:

MANZANA	EDIFICABILIDAD m ² /m ²
---------	---

2
3
14

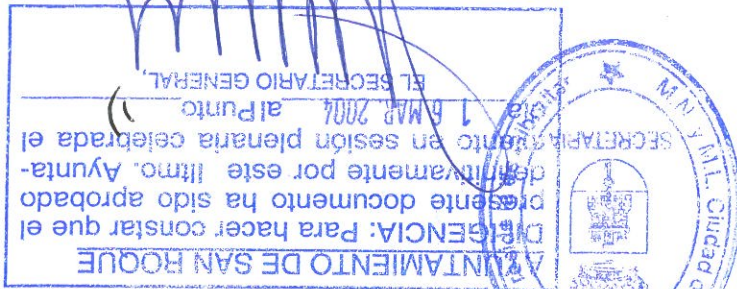
2,124
2,091
0,311

- Separación a linderos:

. A zona pública será libre, no se define, no siendo necesario ajustarse a las alineaciones definidas.

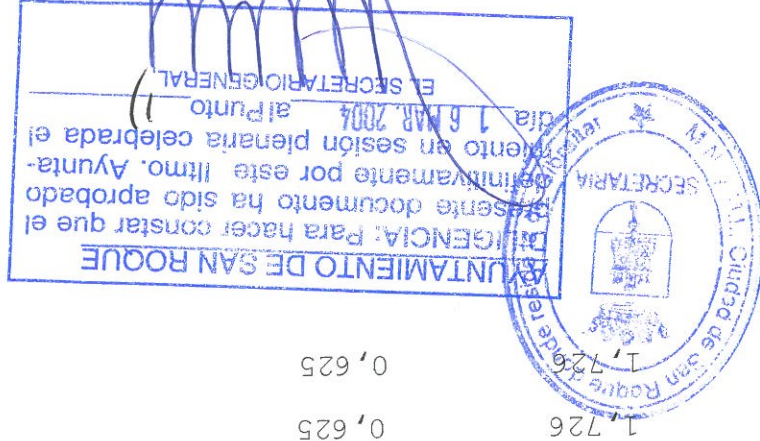
. A propiedad privada, será libre, no se define. En caso de separación se deberán cumplir las condiciones de patio mínimo del P.G.O.U.

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



- c) Aparcamiento privado en manzana:
- En la manzana n° 14 se deberán disponer 20 aparcamientos.
- ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL Y TERCIARIA.
- MANZANAS DE APLICACION: 8, 9.
- Se remite a la realización de Estudio de Detalle.
- a) Uso residencial permanente y terciario compatible según el cuadro plano n° 22.
- b) Edificación permitida:
- Edificación en manzana cerrada y bloque aislado.
 - Parcela mínima: 150 m².
 - Altura máxima: 3 plantas. Tolerancia altimétrica en 4ª planta del 50% de la tercera.
 - Ocupación máxima: 100%.
 - Edificabilidad máxima:

MANZANA		
EDIFICABILIDAD m ² /m ² .	Residencial / Terciario.	
8	1,726	0,625
9	1,726	0,625





- Uso Residencial: dos plantas, 6,50 mts., sobre la edificación terciaria.
- Uso Terciario: dos plantas, 7,50 mts.
- Altura máxima: (Ver esquema plano nº 19A)
- Parcela mínima: 360 m².
- Residencial: unifamiliar pareadas y adosadas.
- b) Tipo de edificación permitido:
- a) Uso residencial permanente y terciario compatible según el cuadro del plano nº 22.

MANZANAS DE APLICACION: 10.

Nº MANZANA	Nº APARCAMIENTO
9	104
8	76

- c) Aparcamiento privado.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador:
- Con huecos de habitación vividera (L1+L2)/3.
- Sin huecos de habitación vividera (L1+L2)/4.
- A propiedad privada: será libre no se define. En caso de separación se deberán cumplir las condiciones de patio mínimo del P.G.O.U.
- A zona pública: será libre, no se define.
- Separación a linderos:



- Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m., no computan como volumen natural hasta la cara inferior del forjado.
- A linderos privados: La edificación se adosará a los linderos de propiedad privada.
- Caso de no existir edificación terciaria la edificación residencial se situará en la alineación oficial de la calle de la Urbanización.
- A linderos públicos: La edificación terciaria se situará en la alineación oficial de la calle de la Urbanización, siendo libre con respecto de los linderos públicos (jardines y áreas de recreo). La edificación residencial se retranqueará 5 mts. de dicha alineación oficial, siendo igualmente libre con respecto de los linderos públicos.
- Separación a linderos:
 - Uso Terciario: 0,481.
 - Uso Residencial: 0,562.
- Edificabilidad máxima (m^2/m^2):
 - Sin huecos de habitación vividera $(L1+L2)/4$.
 - Con huecos de habitación vividera $(L1+L2)/3$.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador.
 - Uso Residencial: Se retranqueará 5 m. mínimo de la línea de alineación oficial.
 - Uso Terciario: 65%.
- Ocupación máxima:

c) Aparcamiento privado.

En el interior de la manzana n° 10 se deberán disponer 30 aparcamientos.

El uso de aparcamiento es compatible con el terciario.

ORDENANZA DEL SISTEMA SOCIO-CULTURAL Y COMERCIAL.

a) Tipo de uso : dotacional socio-cultural y terciario.

b) Tipo de edificación permitido y parámetros específicos.

TEMATICA.

- Parcela mínima y máxima: Unidad de parcela.

- Altura máxima: Dos plantas. Tolerancia altimétrica en 3ª planta al 50% de la segunda.

- Ocupación máxima: 80%.

- Separación de las agrupaciones según círculo regulador.

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

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

Siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

- Edificabilidad máxima: 1,51 m²/m².

- Separación a linderos:

. A zona pública será libre, no se define, no siendo necesario ajustarse a las alineaciones definidas.

. A propiedad privada: será libre no se define. En caso de separación se deberán cumplir las condiciones de patio mínimo del P.G.O.U.

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

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

DELEGACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 16 MAR 2004 al punto 1) EL SECRETARIO GENERAL,



c) Aparcamiento en parcela.

Tal uso no es obligatorio, pero si compatible con los usos principales.

ORDENANZA DEL SISTEMA EDUCATIVO.

- a) Tipo de uso: dotacional educativo y cultural.
- b) Tipo de edificación permitido y parámetros específicos.

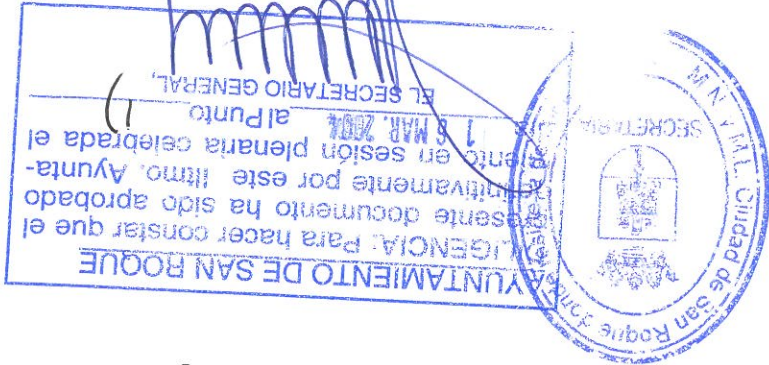
ESCOLAR - TEMATICA.

- Parcela mínima y máxima: Unidad de parcela.
- Altura máxima: Tres plantas.
- Ocupación máxima: 30%.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador:
 - Con huecos de habitación vividera (L1+L2)/3.
 - Sin huecos de habitación vividera (L1+L2)/4.
- Siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Separación a linderos:

- A zona pública: será libre, no se define, no siendo necesario ajustarse a las alineaciones definidas.
- A propiedad privada: será libre, no se define. En caso de separación se deberán cumplir las condiciones de patio mínimo del P.G.O.U.

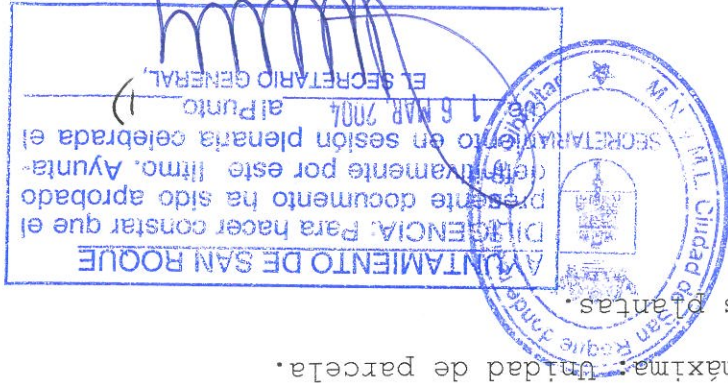
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m².

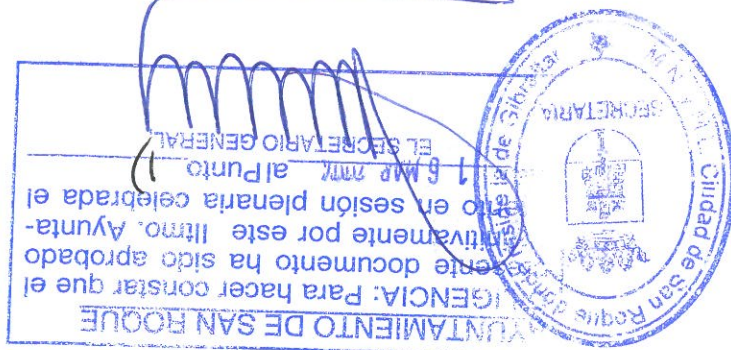
- Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.



PREFEESCOLAR - TEMATICA.

- Parcela mínima y máxima: Unidad de parcela.
 - Altura máxima: Tres plantas.
 - Ocupación máxima: 60%.
 - Separación de las agrupaciones según círculo regulador:
 - . Con huecos de habitación vividera $(L1+L2)/3$.
 - . Sin huecos de habitación vividera $(L1+L2)/4$.
 - Siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas
 - Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m².
 - Separación a linderos:
 - . A zona pública: será libre, no se define, no siendo necesario ajustarse a las alineaciones definidas.
 - . A propiedad privada: será libre, no se define. En caso de separación se deberán cumplir las condiciones de patio mínimo del P.G.O.U.
 - Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.
 - c) Actualmente se encuentra en servicio un grupo escolar en la parcela.
- ORDENANZA DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
- a) Tipo de uso: dotacional deportivo.
 - b) Tipo de edificación y parámetros específicos.
 - Parcela mínima y máxima: Unidad de parcela.
 - Altura máxima: dos plantas.





- Ocupación máxima: 5%.
 - Edificabilidad máxima: 0,03 m²/m².
 - Separación a linderos:
 - . A zona pública: será libre, no se define, no siendo necesario ajustarse a las alineaciones definidas.
 - . A propiedad privada: será libre, no se define. En caso de separación se deberán cumplir las condiciones de patio mínimo del P.G.O.U.
- ORDENANZA DEL SISTEMA DE ZONAS VERDES.
- a) Tipo de uso: dotacional jardines y áreas de recreo.
 - b) Tipo de edificación y parámetros específicos:
- Altura máxima: 4,50 m.
 - Ocupación máxima: 1%.
 - Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m².

6.- GESTION DEL PLAN PARCIAL.

6.1.- División en Polígonos y Sistemas de Actuación.

Se prevé un solo polígono. En correspondencia con lo anterior el Proyecto de Urbanización también será único y describirá las obras enumeradas en el párrafo 5.2.4., de esta memoria. El Sistema de Actuación será el de compensación.

6.2.- Plan de Etapas.

6.2.1.- Actuaciones administrativas preparatorias.

Los proyectos de Urbanización y Compensación deberán aprobarse definitivamente con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial, aunque su redacción pueda iniciarse a partir de la aprobación inicial del Plan Parcial. La Junta de Compensación deberá constituirse en el plazo de seis meses desde, la aprobación definitiva del Plan Parcial; la Junta de Compensación redactará en el plazo de seis meses desde la misma fecha el proyecto de urbanización. El Proyecto de Compensación se tramitará en el plazo de seis meses después de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Serán requisitos para iniciar las obras en el sector, los siguientes:

a) Haberse constituido y registrado la Junta de Compensación.

b) Haberse aprobado definitivamente los Proyectos de Compensación y Urbanización.

c) Haberse garantizado los compromisos de la promoción con el Ayuntamiento por importe del 6% del coste de las obras de urbanización. En caso de ejecutar simultáneamente las obras de Urbanización y edificación, la garantía alcanzará al 100% de las primeras respecto de la etapa o subetapa de que se trate.

d) Haberse efectuado las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.



e) Haberse constituido la Entidad de Conservación y la Entidad de Conservación se hará cargo, de acuerdo con lo previsto en la Ley de la Conservación de la Urbanización, incluso después de la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

El plazo máximo de solicitud de licencia de edificación será el de cuatro años para cada etapa, a partir del plazo de finalización de las mismas.

f) Haber sido concedida licencia municipal de obras.

6.2.2.- Programación de Actuaciones.

La totalidad de las actuaciones previstas en el Proyecto de Urbanización deberán estar concluidas a los ocho años de haberse aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación.

Se establecen dos etapas para la realización de las obras:

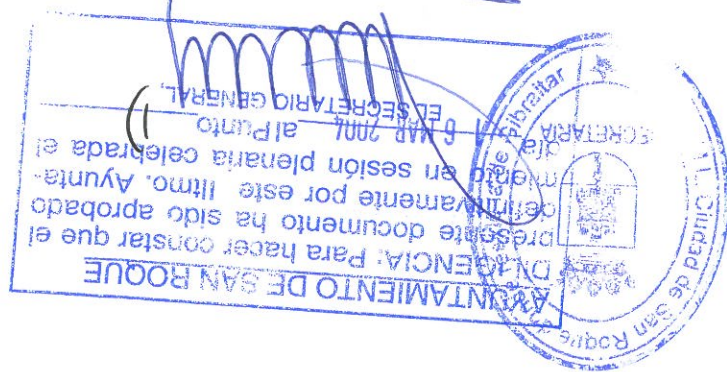
La primera etapa deberá estar completada al concluir la tercera anualidad desde la fecha antedicha y comprende: la terminación de la prolongación de la Avda. Tierno Galván, zona de aparcamientos del campo de fútbol y conexión con la antigua CN-340, la ejecución del resto del viario en lo concerniente a la subbase, redes de saneamientos y redes de agua potable; la construcción de los dos centros de transformación.

La segunda etapa deberá estar completada a los cinco años a partir de la terminación de la primera (8 años a partir de la aprobación del Proyecto de Compensación), y comprende dos subetapas:

Primera subetapa de dos años, comprende la terminación del viario (principal) que conecte la Avda. de los Canos con la zona de aparcamientos del campo de fútbol.

Segunda subetapa de tres años, comprende la terminación del resto del viario.

La licencia municipal de las obras correspondientes a la primera etapa, deberá ser solicitada dentro del periodo de dieciocho meses, desde la fecha en que adquiriera firmeza administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.



6.2.3.- Justificación del cumplimiento del artículo 6.2.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En la actualidad se encuentran construidas y en funcionamiento las dotaciones Escolares y Deportivas.

Igualmente por el Ayuntamiento de San Roque se han ejecutado los aparcamientos situados junto a la zona deportiva y sus accesos.

En la primera 2ª etapa, primera subetapa se incluye la puesta en servicio del suelo para las dotaciones socio-cultural y preescolar, así como la ejecución de la mayor zona de jardines, así como aparcamientos.

En la segunda etapa se incluye la ejecución de aparcamientos y área de recreo.

6.2.4.- Cambios en la programación.

Podrán cambiarse determinaciones superficiales del programa mediante la aprobación del correspondiente expediente de Modificación de Elementos del Plan Parcial.

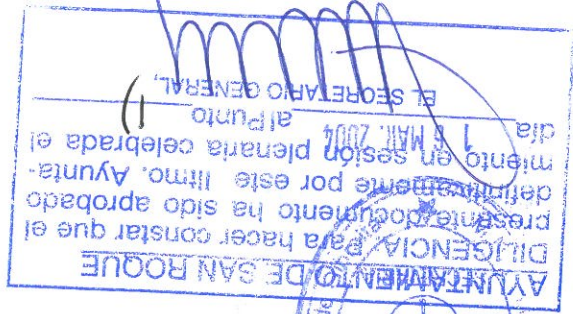
7.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.

7.1.- Objetos de este estudio.

Efectuamos en este capítulo la evaluación aproximada de los costes de urbanización para la totalidad del sector.

Las cifras que se expresan son válidas a los efectos de evaluar la viabilidad económico-financiera de la actuación y como cifras iniciales para efectuar un reparto provisional de las cargas de urbanización correspondientes a cada propietario integrado en la Junta de Compensación

Su evaluación precisa a nivel de presupuesto de obras, se debe efectuar en el Proyecto de Urbanización y la cuenta de liquidación definitiva al terminarse las obras de urbanización, y de acuerdo con el coste final efectivo de las mismas.



7.2.- Valoración de las cargas de Urbanización.

7.2.1.- Cálculo.

A) Gastos de las obras de urbanización.

Los costes de ejecución material son:

a) Vialio:

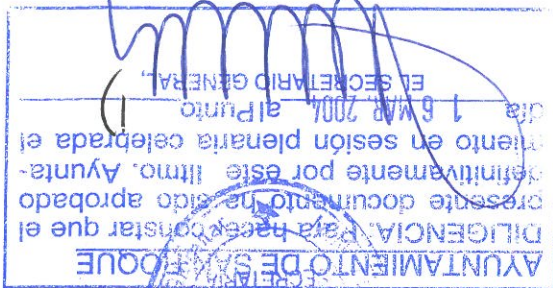
Muros de contención	10,0 Millones Pts.	
Movimientos de tierras	27,0	Pts.
Pavimentación completa	55,0	Pts.
Remates y señalización	2,0	Pts.
TOTAL.....	94,0 Millones Pts.	

b) Saneamiento:

Conductos DM.30	7,0 Millones Pts.	
Conductos DM.40	12,0	Pts.
	"	
Conexión a depuradora	1,0	Pts.
TOTAL	20,0 Millones Pts.	

c) Drenaje:

Sumideros transversales	2,0 Millones Pts.	
Canaletas al aire libre	1,0	Pts.
	"	
Conductos DM.39	6,0	Pts.
Ovoides	12,0	Pts.
TOTAL.....	21,0 Millones Pts.	



d) Abastecimiento de agua potable:

Injerencias	1,0	Millones Pts.
Conducto DM.80	11,0	Pts.
Conducto DM.150	14,0	Pts.
TOTAL	26,0	Millones Pts.

e) Energía eléctrica:

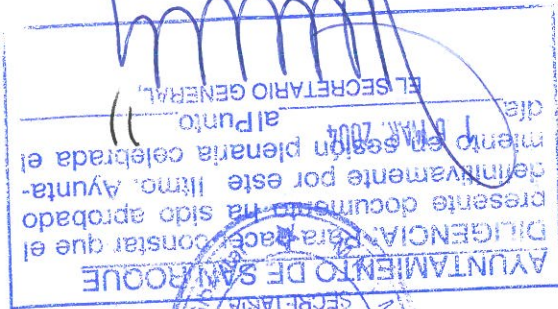
Ampliación caseta T. 400 Kw ..	4,0	Millones Pts.
Dos casetas transformadores ..	12,0	Pts.
Conductos subterráneos B.T. ..	2,0	Pts.
Conductos subterráneos A.T. ..	2,0	Pts.
TOTAL	20,0	Millones Pts.

f) Alumbrado público:

Conductos y circuitos	3,0	Millones Pts.
Farolas y luminarias	4,5	Pts.
Control	0,5	Pts.
TOTAL	8,0	Millones Pts.

g) Telefonía:

Conducto subterráneo	3,6	Millones Pts.
Injerencias	0,4	Millones Pts.
TOTAL	4,0	Millones Pts.



h) Tratamiento del Sistema de Espacios Libres:

Reforestación	1,0	Millones	Pts.
Movimientos de tierras	1,0	"	Pts.
Jardinería	3,0	"	Pts.
Mobiliario	1,0	"	Pts.
TOTAL	6,0	Millones	Pts.

El total de ejecución material asciende a la cantidad de 199 Millones. Los gastos de las obras de Urbanización deberán tener en cuenta el beneficio industrial (15% del presupuesto de ejecución material) y el I.V.A. (12% del presupuesto de contrata), es decir:

$$199 + 199 \times 15\% + 12\% (199 + 15\%199) = 256,31 \text{ Millones de Pts.}$$

B) Otras cargas de urbanización.

Se incluyen aquí los gastos correspondientes a los honorarios de este Plan Parcial, los proyectos, notariales y registrales, así como las oportunas licencias. Se puede estimar, por otras experiencias similares que tales gastos son un 12% de los gastos de obra de urbanización:

$$199 \times 0,12 = 23,88 \text{ Millones Pts.}$$

C) Total de las cargas de urbanización.

Considerando los gastos por todos los conceptos anteriores, el total de cargas de urbanización resulta ser de: DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESETAS. (280.190.000 Pts.).

7.2.2.- Repercusión.

La repercusión por m². de edificación es:

$$280.190.000/50.134 = 5.588 \text{ Pts./m}^2.$$



7.2.3.- Actualización.

A efecto de utilizar las cifras anteriores, deberán actualizarse ANUALMENTE según los índices oficiales de incremento del coste de los factores que intervienen en su composición y a falta de tales índices se utilizará la cifra oficial del Incremento de los Precios del Consumo para el Estado Español.

7.2.4.- Medios Económicos.

Los promotores de este Plan Parcial, cuentan con medios económicos suficientes.



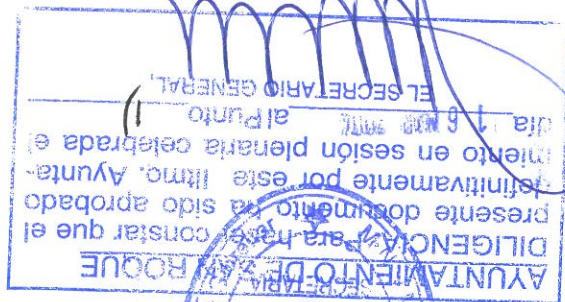
A N E X O I

JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ORDENACION.

El presente Plan Parcial viene a encauzar el crecimiento urbano de uso residencial y terciario del núcleo de Guadalupe. El Sector a ordenar constituye su crecimiento natural y así lo ha previsto la revisión del P.G.O.U. del municipio de San Roque, que lo incluye como urbanizable Programado. El núcleo de Guadalupe está creciendo a través del suelo no urbanizable que lo colinda, de ahí la urgente necesidad de la ordenación y creación de suelo apto para su edificación.

En el Sector objeto de este Plan Parcial existen "dotaciones a cuenta" en funcionamiento, como son el Colegio y el Campo de fútbol, los que hay que integrar en el proceso de desarrollo urbano.

No es necesario, a nuestro juicio, dar más razones para justificar la conveniencia o necesidad de la ordenación propuesta.



COMPROMISOS.

A N E X O II



A) Entre el promotor y el Ayuntamiento:

a) El plazo de presentación del Proyecto de Urbanización será de un año como máximo tras la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial.

b) Igualmente el plazo de presentación del Proyecto de Compensación será de 6 meses como máximo tras la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c) El plazo de ejecución total de las obras de urbanización será de ocho años tras la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. No obstante, se podrá adelantar su ejecución a la tramitación administrativa siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno y por tanto conceda las oportunas licencias de obra.

d) Ninguna zona edificable o parcela de equipamiento podrá considerarse como solar mientras el terreno donde se asienta no cumpla los requisitos exigidos por el P.G.O.U. y este Plan Parcial para su consideración como tal.

e) Para el mantenimiento de la urbanización se constituirá la Entidad de Conservación en la que habrán de integrarse los propietarios del sector. Esta entidad hará cargo, de acuerdo con lo previsto en la Ley de la Conservación de la Urbanización, incluso después de la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

f) La ocupación de los terrenos de cesión obligatoria se realizará conforme lo dispuesto en el artículo 179 del Reglamento de Gestión Urbanística. La cesión se hará libre de cargas y sin perjuicio de las facultades que posee el Ayuntamiento de efectuar concesiones a terceros para la explotación y desarrollo de áreas de sistemas y equipamientos.

g) Los propietarios del suelo adscritos a la Junta de Compensación ingresarán en el Ayuntamiento un total del 6% del coste de las obras de urbanización. Dicho ingreso tiene como fin garantizar las obras necesarias que quedan recogidas en el Proyecto de Urbanización, y podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

h) Será de cesión al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento medio del sector.

B) Entre el promotor y futuros propietarios:

a) En el contrato de compraventa referente a cualquier suelo perteneciente al sector, efectuado tras la constitución de la Junta de Compensación, quedarán reflejados explícitamente los compromisos que de forma obligatoria adquiriera el comprador referente a su integración en la Junta de Compensación, así como de contribuir a las cargas del Proyecto de Compensación que se derivan para dicho suelo.

b) Igual advertencia figurará en los contratos de compraventa respecto la integración en la Entidad de Conservación, a partir de su constitución.

c) A partir de la constitución de la Junta de Compensación, el Promotor deberá reflejar en cualquier contrato de compraventa el compromiso "d)" adquirido entre el y el Ayuntamiento.

San Roque, Octubre de 2.003.

FDO. JOSE LUIS DE MIER ENRIQUEZ.

