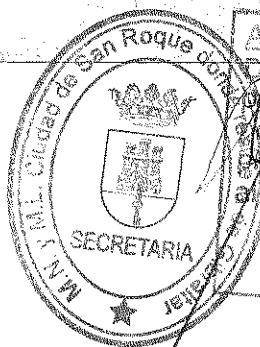
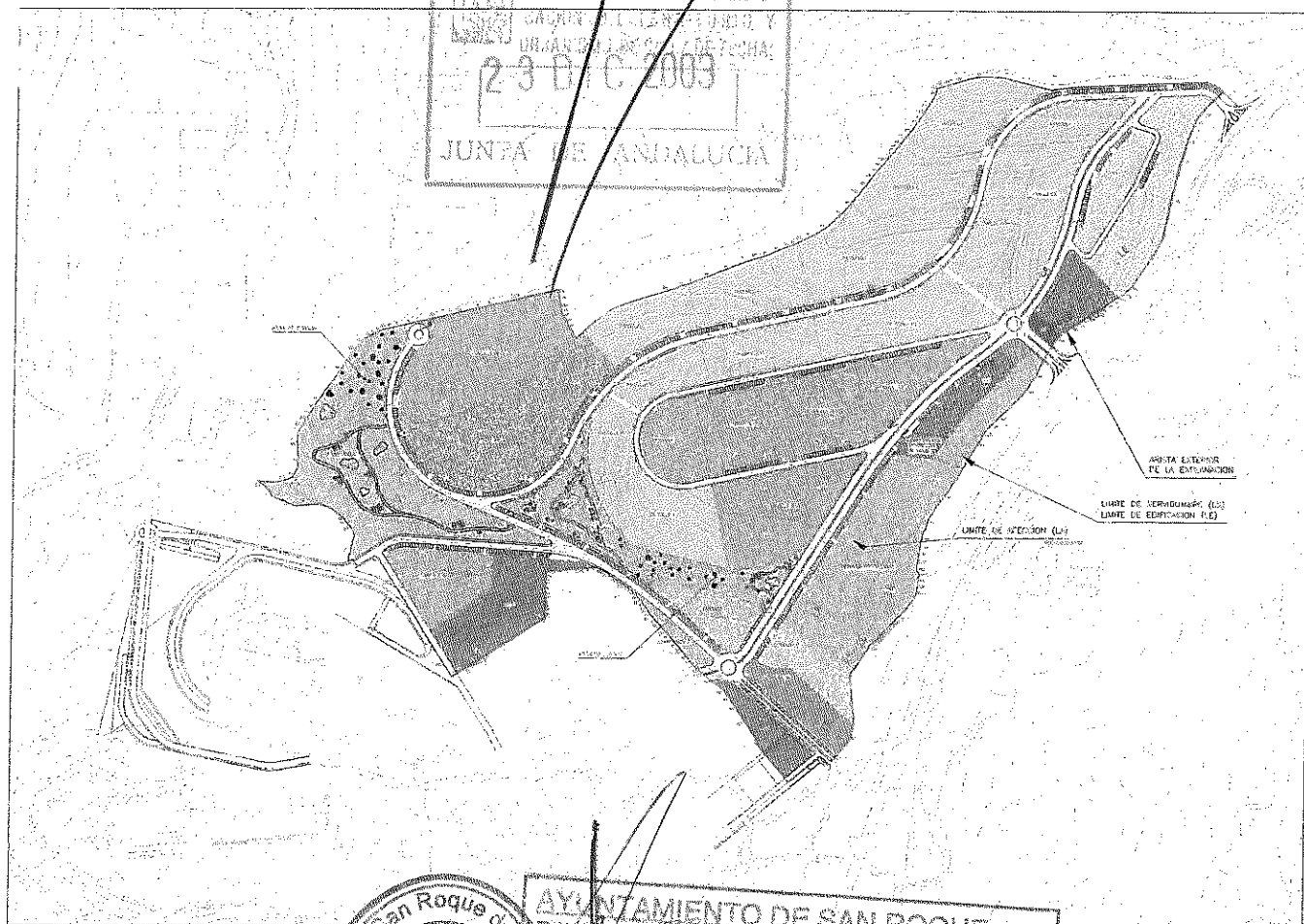
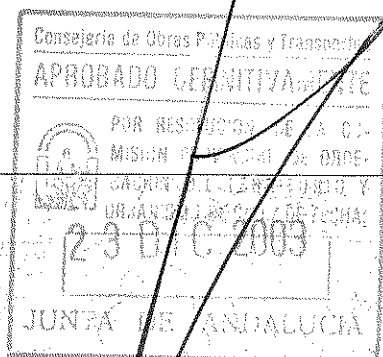
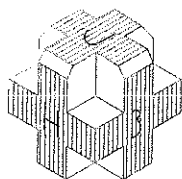


PLAN PARCIAL DEL AREA 001-SR-1 "LA TORRECILLA" P.G.O.U. DE SAN ROQUE (CADIZ)

**DOCUMENTO PARA LA APROBACION
DEFINITIVA EN CUMPLIMIENTO DE LA C.P.O.C.U**

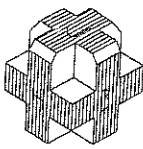


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACION: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
en este ltmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,



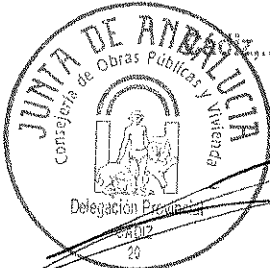
ARQUITECTO: JOSÉ HERRERA BERNAL.

AGOSTO 2.003

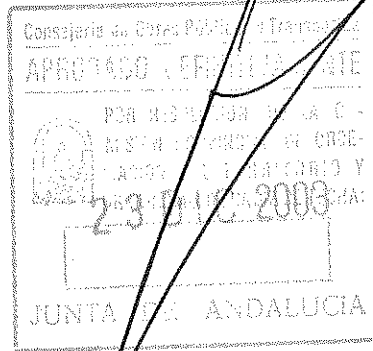


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

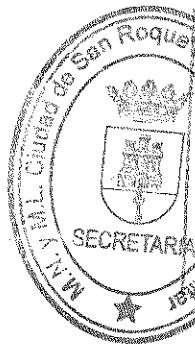
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del al forma parte del Instrumento Urbanístico P.P. DEL AREA 001-SR-1 "LA TORRECILLA" inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro..... 4708..... mediante Resolución de fecha 12/4/2011 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Cádiz.



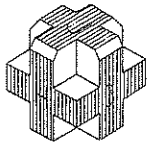
12 de ABRIL de 2011



**PLAN PARCIAL DEL AREA 001-SR-1 "LA TORRECILLA"
DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE (CADIZ)**



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el último Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 al punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

INDICE

1. MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

1.1. Justificación de la Procedencia de Formular el Plan Parcial.

1.2. Información Urbanística.

1.2.1. Características naturales del territorio.

1.2.1.1. Ambito de la Actuación. Límites físicos.

1.2.1.2. Topografía.

1.2.1.3. Vegetación.

1.2.1.4. Geología.

1.2.1.5. Clima.

1.2.2. Usos e infraestructuras existentes.

1.2.2.1. Usos.

1.2.2.2. Infraestructuras existentes.

1.2.2.2.1. Red viaria.

1.2.2.2.2. Abastecimiento de agua potable.

1.2.2.2.3. Saneamiento y Depuración.

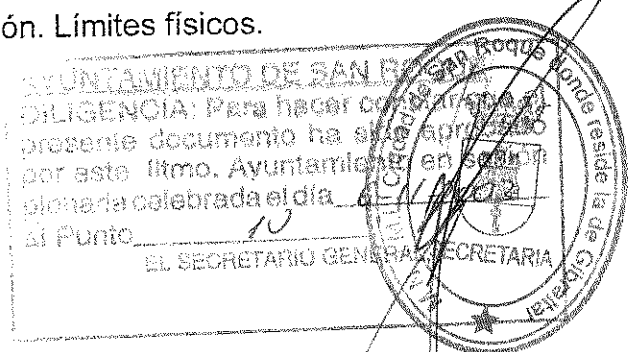
1.2.2.2.4. Energía eléctrica.

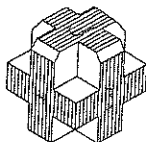
1.3. Justificación y descripción de la Ordenación adoptada.

1.3.1. Ordenación propuesta y adecuación de la actuación al Planeamiento Superior.

1.3.2. Adecuación de la Actuación al Estudio de Impacto Ambiental.

1.3.3. Cumplimiento del Anexo del Reglamento de Planeamiento.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

1.3.4. Cumplimiento de las determinaciones de los Artículos 105.3 y 64 del Reglamento de Planeamiento y Artículo 4 del Capítulo 3 del Título Primero de las Normas del Plan General.

1.3.4.1. Justificación y Conveniencia de la Urbanización.

1.3.4.2. Relación de Propietarios afectados.

1.3.4.3. Sistema de Actuación.

1.3.4.4. Recursos económicos de los promotores.

1.3.4.5. Modos de Ejecución de las Obras de Urbanización.

1.3.4.6. Plazos de Ejecución de las Obras de Urbanización y Servicios.

1.3.4.7. Conservación de la Urbanización.

1.3.4.8. Fijación de Plazos.

1.4. Descripción de las Infraestructuras a Implantar.

1.4.1. Red viaria.

1.4.1.1. Pavimentación.

1.4.1.2. Circulación.

1.4.2. Abastecimiento de agua potable.

1.4.3. Saneamiento y depuración.

1.4.4. Energía eléctrica.

1.4.5. Alumbrado público.

1.4.6. Telefonía.

1.4.7. Jardinería y Mobiliario Urbano.

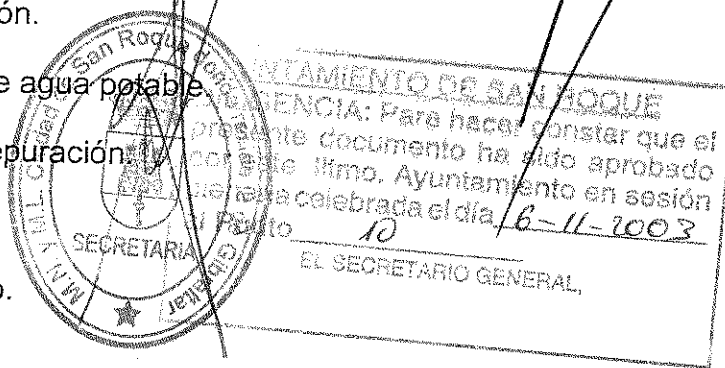
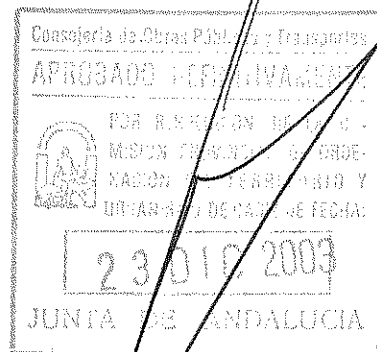
1.4.8. Estudio de la Escorrentía.

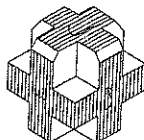
1.5. Cuadro de características de la Ordenación.

1.5.1. Uso Residencial.

1.5.2. Uso Comercial

1.5.3. Uso Terciario.





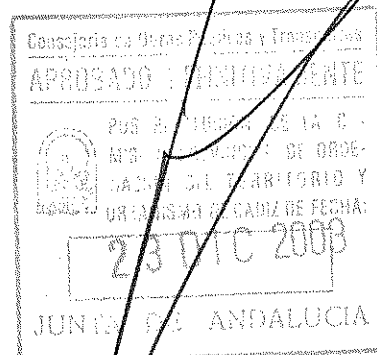
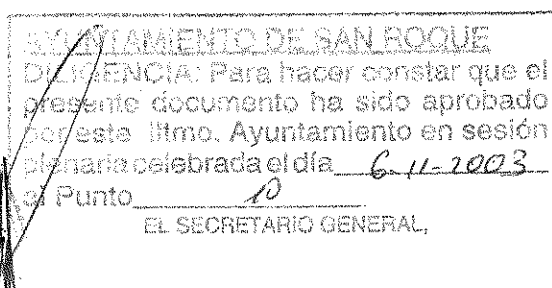
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

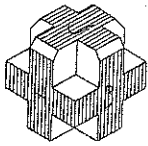
- 1.5.4. Uso Industrial.
- 1.5.5. Equipamiento Deportivo.
- 1.5.6. Equipamiento Escolar.
- 1.5.7. Equipamiento Social.
- 1.5.8. Zonas Verdes.
- 1.5.9. Viario.
- 1.5.10. Centros de Transformación.

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

- 2.1. Ambito de aplicación.
- 2.2. Definiciones de carácter general.

- 2.2.1. Sector.
- 2.2.2. Parcela mínima.
- 2.2.3. Solar.
- 2.2.4. Edificabilidad.
- 2.2.5. Superficie edificable.
- 2.2.6. Superficie construida.
- 2.2.7. Superficie construida no computable.
- 2.2.8. Ocupación.
- 2.2.9. Superficie útil.
- 2.2.10. Alineación de vía pública.
- 2.2.11. Alineación de fachada.
- 2.2.12. Separación a linderos.
- 2.2.13. Rasante de vía pública.
- 2.2.14. Rasante de fachada.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

- 2.2.15. Plano de rasante.
- 2.2.16. Altura de edificación.
- 2.2.17. Edificaciones exentas.
- 2.2.18. Altura máxima edificable.
- 2.2.19. Alturas libres.
- 2.2.20. Vuelos.
- 2.2.21. Medianeras.

2.3. Régimen Urbanístico del Suelo.

- 2.3.1. Calificación del suelo.
- 2.3.2. Usos.
- 2.3.3. Estudios de Detalle.
- 2.3.4. Parcelaciones.
- 2.3.5. Proyectos de Urbanización.

2.4. Gestión del Plan Parcial.

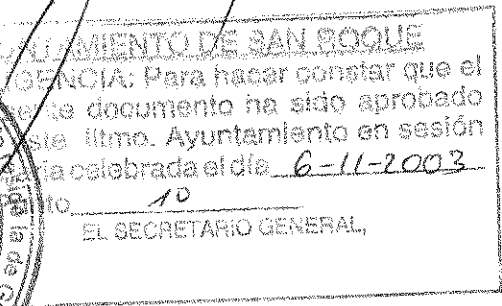
2.5. Aprovechamiento medio.

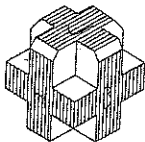
3. PLAN DE ETEPAS.

- 3.1. Plan de etapas.
- 3.2. Licencias de Obras de Edificación.

4. EVALUACION ECONOMICA.

- 4.1. Coste de los terrenos.
- 4.2. Coste de la Gestión.
- 4.3. Detalle de los costes de urbanización.
- 4.4. Coste de la actuación.
- 4.5. Repercusiones económicas.

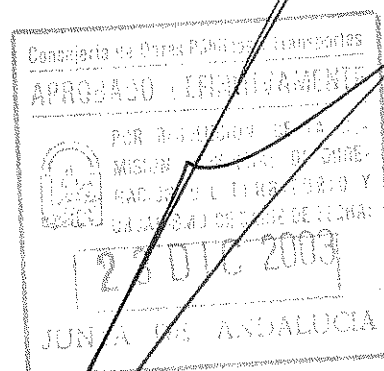
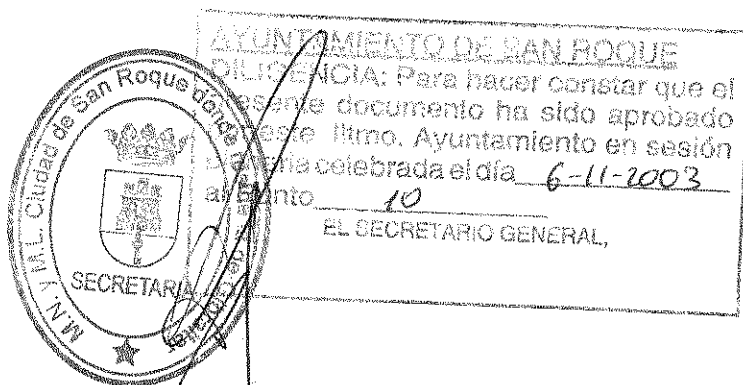


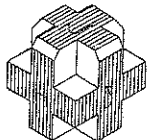


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

ANEXOS

1. Escrituras de la propiedad.
2. Aval por el 6% de los Costos de Urbanización.

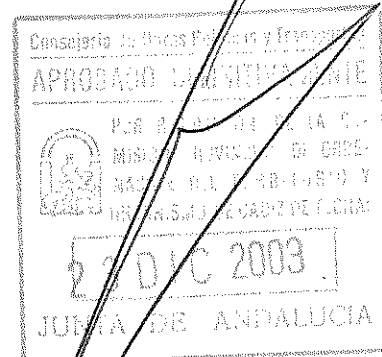


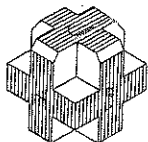


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

PLANOS DE INFORMACION

- I-1.- Situación con respecto al municipio.
- I-2.- Estructura de la Propiedad.
- I-3.- Estado Actual y Topográfico.
- I-4.- Plano Hipsométrico.
- I-5.- Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua.
- I-6.- Infraestructuras existentes, saneamiento.
- I-7.- Infraestructuras existentes, electricidad, y zona de protección.
- I-8.- Ordenación Modificación de Elementos (Sistemas).
- I-9.- Ordenación y Determinaciones Modificación de Elementos.
- I-10.- Servidumbres y Afecciones.
- I-11.- Usos, edificaciones y Vegetación existente.

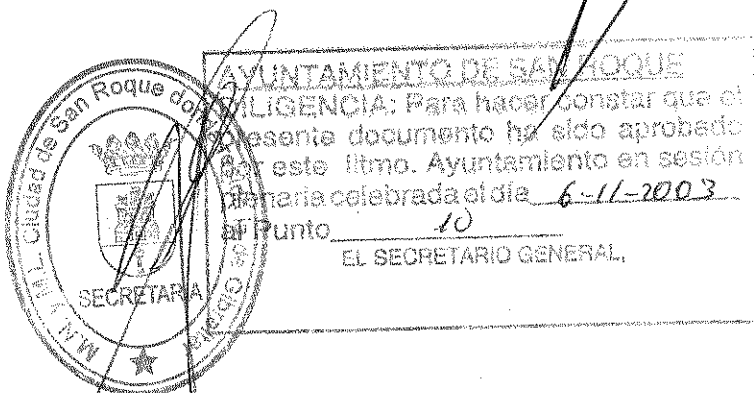
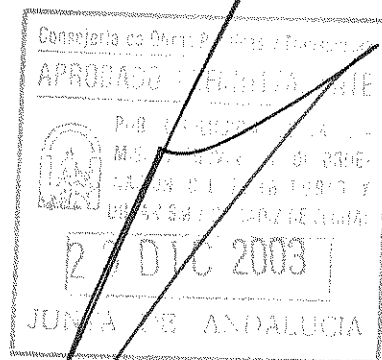


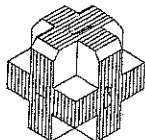


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

PLANOS DE PROYECTO

- P-1.- Zonificación.
- P-2.- Red Viaria, Planta.
- P-3.- Replanteo viario.
- P-3.1.- Alineaciones.
- P-4.- Secciones Tipo.
- P-5.- Perfil Longitudinal vial 1.
- P-6.- Perfil Longitudinal vial 2.
- P-7.- Perfil Longitudinal vial 3.
- P-8.- Perfil Longitudinal vial 4.
- P-9.- Perfiles Longitudinales viales 5, 6, 7 y 8.
- P-10.- Red de Media Tensión.
- P-11.- Red de Baja Tensión.
- P-12.- Red de Alumbrado Público.
- P-13.- Red de Abastecimiento.
- P-14.- Red de Pluviales.
- P-15.- Red de Fecales.
- P-16.- Red de Telefonía.
- P-17.- Plan de Etapas.





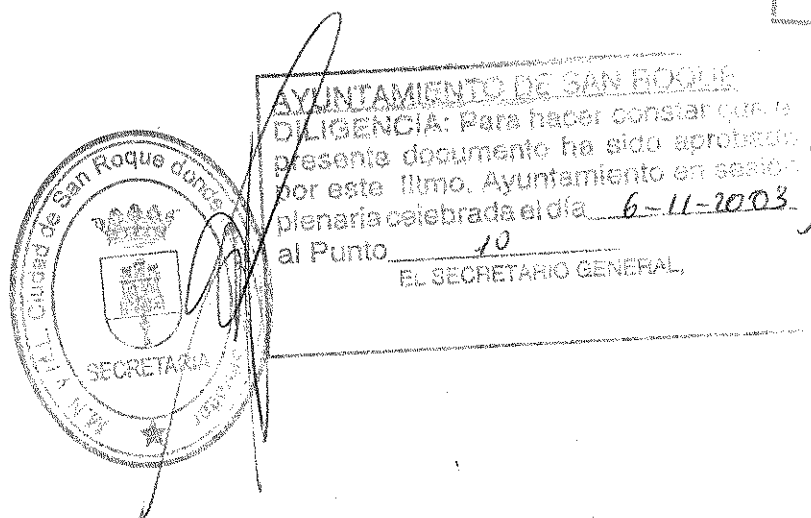
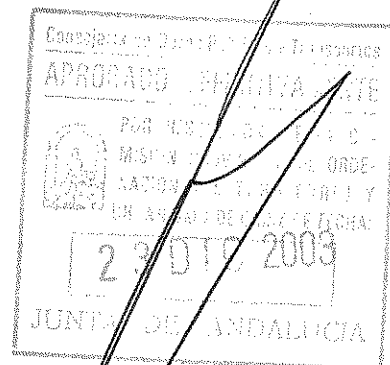
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

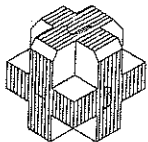
1. MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

1.1. Justificación de la procedencia de formular el Plan Parcial.

Por Resoluciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesiones de los días 30 de Julio y 4 de Diciembre de 1.998, se acuerda Aprobar definitivamente el Documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de San Roque en el Area 001, del Núcleo de San Roque.

Constituyendo entre otros el objetivo de la citada Modificación adaptar los ámbitos de los nuevos suelos Urbanizables a la estructura de la propiedad con el fin de facilitar la Gestión del Area, el presente Plan Parcial se formula para el desarrollo de las determinaciones que el Plan General prevé en el Area 001-SR-1 (SUP. 1^{er} C.).





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

1.2. Información urbanística.

1.2.1. Características naturales del territorio.

1.2.1.1. Ambito de la actuación. Límites físicos.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial se encuentran ubicados al Nor-Este del núcleo de San Roque.

Sus límites naturales están constituidos por el núcleo de San Roque, al Sur, al Este por la CN-340 y al Norte y Oeste por Suelo No Urbanizable, constituyendo el límite Norte del casco.

En su conjunto el ámbito objeto de la Ordenación supone una superficie de 353.495 m².

1.2.1.2. Topografía.

La topografía se ha visto fuertemente alterada en su linde con la CN-340 por los movimientos de tierra ejecutados en la obra de la autovía, habiéndose producido taludes de cierta importancia, entre la rasante de la vía de servicio y el pie del talud, lo cual condiciona la oportunidad de actuar directamente sobre los terrenos colindantes, tratándose la zona conflictiva como área a reforestar, y prohibiéndose expresamente la edificación en la banda existente entre el talud de la carretera existente y la primera vaguada del terreno desigual.

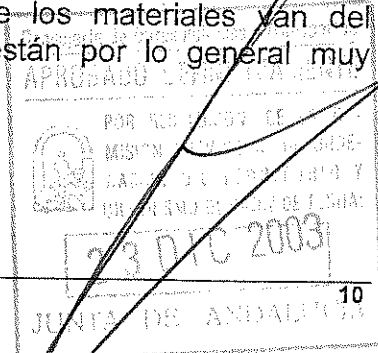
La topografía del resto del Sector es movida con pendientes importantes.

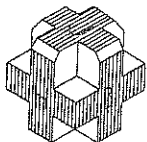
1.2.1.3. Vegetación.

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación de interés, si exceptuamos el pequeño bosque de ribera existente en los márgenes del arroyo Río Pino, al Norte del ámbito.

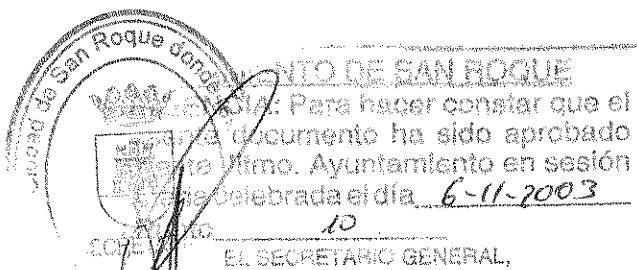
1.2.1.4. Geología.

Los materiales estudiados pertenecen a la denominada Región III. Litológicamente, los materiales que predominan corresponden a areniscas, arcillas y margas que se presentan en formaciones tipo Flysch y areniscas masivas de carácter silíceo con intercalaciones de arcillas pizarrosas. Hay que precisar que los materiales van del Cretácico hasta el Mioceno Superior y están por lo general muy tectonizados.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



En esta región se incluyen otros materiales de carácter predominantemente detríticos, que corresponden a margas, areniscas calcáreas, conglomerados de edad miocena, pliocena y conglomerados (terrazas aluviales), arcillas limos y arenas de edad cuaternaria.

Dentro de la denominada Región III, los materiales que comprenden las distintas zonas objeto de estudio están a su vez incluidas en una subdivisión denominada Area, en las que se tiene presente criterios de tipo litológico, dentro de un contexto geotécnico. Así pues, el área que define la zona es la denominada como Area III-3, que litológicamente está constituida por materiales de carácter detrítico, conglomerados, areniscas calcáreas, arenas y margas.

La morfología corresponde a colinas onduladas, de pendientes suaves y laderas tendidas.

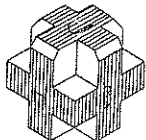
La capacidad portante de estos materiales es de baja a media, los asientos serán de magnitud media, con problemas de corrimientos de laderas. Apoyándose en la discordancia erosiva angular del flysch, aparece una serie fundamentalmente muy extendida en la zona. La base transgresiva es una formación conglomerática basta, con cantos y bloques con matriz arcilloso-arenosa. La potencia de este estrato no supera los 15 m., haciendo frecuentes cambios laterales y verticales a otras facies.

1.2.1.5. Clima.

Por su situación próxima a la costa, cuenta la zona con un clima benigno propio de la banda litoral, con variaciones reducidas de temperatura que podemos estimar según los datos existentes al respecto en:

- Media de las máximas registradas: 34 °C.
- Media de las mínimas registradas: 5 °C.
- Media anual: 18 °C.

Un punto importante por la proximidad al Estrecho de Gibraltar, ya que dentro de su área de influencia se encuentran los terrenos objeto de este estudio, es la importancia y composición de los vientos dominantes que son en todo caso los de componente Levante y Poniente, siendo los primeros más fuertes y frecuentes en la época estival, con un carácter fresco y húmedo, en tanto que los de componente de Poniente son más secos.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

1.2.2. Usos e infraestructuras existentes.

1.2.2.1. Usos.

Los terrenos son actualmente improductivos, sin que en ellos se asiente ningún uso productivo.

1.2.2.2. Infraestructuras existentes.

1.2.2.2.1. Red viaria.

Los terrenos tienen 2 puntos básicos de conexión con la red viaria existente.

a) Con la avenida de Europa del área de La Torrecilla.

b) Con la CN-340 en un amplio frente de aproximadamente 800 metros, aunque, y por los taludes generados en la obra de la autovía, las conexiones viables únicamente se producen en los extremos del tramo indicado.

1.2.2.2.2. Abastecimiento de agua potable.

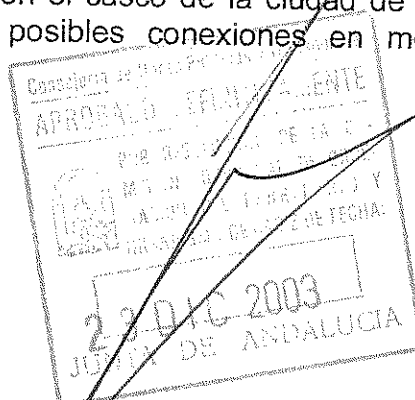
Esta infraestructura actualmente consta de una red municipal ejecutada por el ayuntamiento, que conecta a los depósitos existentes.

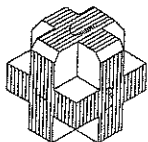
1.2.2.2.3. Saneamiento y depuración.

Actualmente por los terrenos atraviesa la red municipal de saneamiento ejecutada para conectar con la depuradora municipal.

1.2.2.2.4. Energía eléctrica.

Junto al límite de los terrenos con el casco de la ciudad de San Roque, encontramos distintos posibles conexiones en media tensión.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10

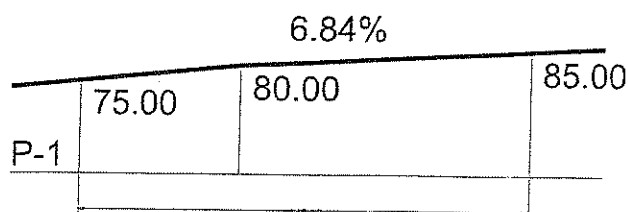
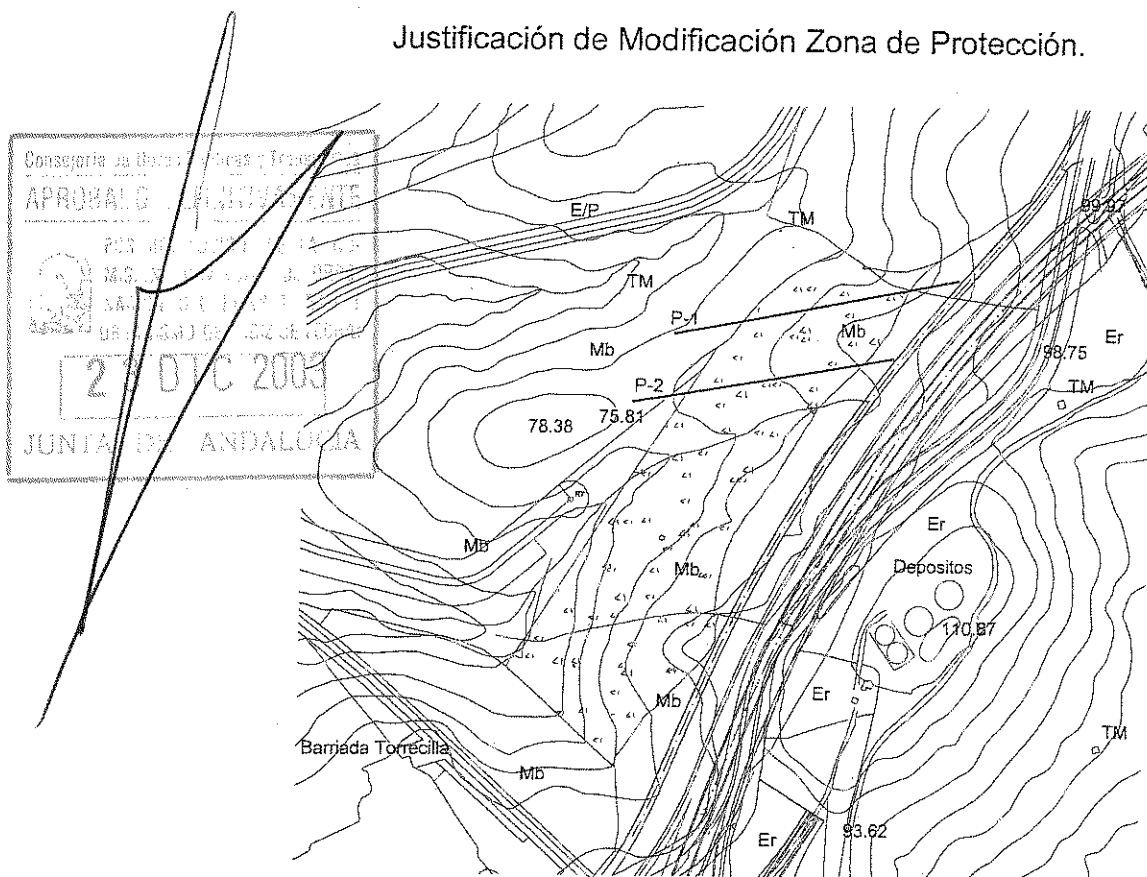
EL SECRETARIO GENERAL,

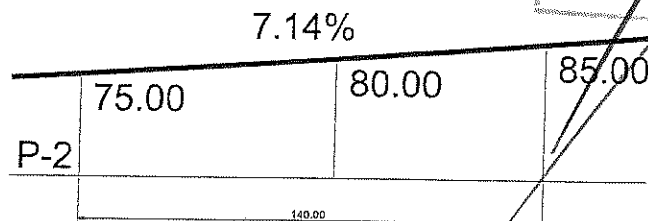
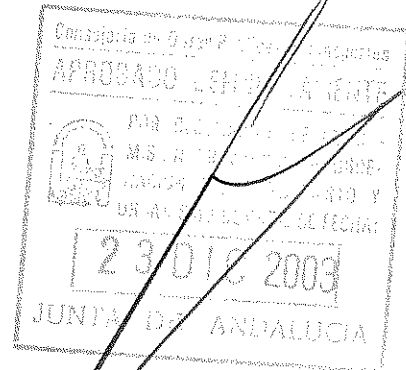
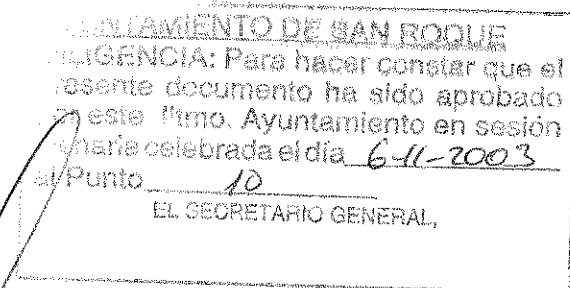
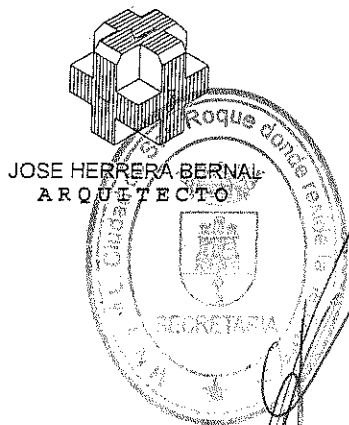
1.3. Justificación y descripción de la Ordenación adoptada.

1.3.1. Ordenación propuesta y adecuación de la actuación al Planeamiento superior.

De acuerdo con las determinaciones básicas y ficha del Documento de Modificación Puntual del P.G.O.U. para el Area 001-SR, el presente Plan Parcial viene a desarrollar sus objetivos en el ámbito del Area 001-SR-1 delimitada como una Unidad de Ejecución independiente y clasificada como suelo Urbanizable Programado del 1^{er} Cuatrienio y con un Sistema General asociado 2-SG con una superficie estimada de 37.825 m², que representa el 38,98% de aquel. Igualmente se establece una zona de protección complementaria junto a la CN-340.

Justificación de Modificación Zona de Protección.





Como se observa en las figuras anteriores, las cuales representan los perfiles del terreno dados por la zona de protección a urbanizar, debido a su escasa pendiente (6,84% y 7,14%) es susceptible de edificarse, por lo que se incluyen en esta zona las parcelas de Industrial ligero.

También se ha considerado la posible urbanización de Equipamientos (Social y Administrativo) dentro del área de protección por ser idónea debido a su topografía plana y como diseño espacial que complementa a la red viaria de creación, no obstante junto a ella se dimensionan por exceso las zonas verdes que le circundan.

El Area objeto del presente Plan Parcial se desarrolla en base a la Zonificación General siguiente:

Zona Residencial en Bloque.

Constituida por las parcelas 14 a 20, con un total de 62.678,97 m² y un número de 920 unidades.

Zona Residencial Unifamiliar.

Constituida por las parcelas 1 a 13, con un total de 93.467,48 m² y un número de 580 unidades.

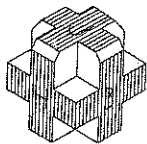
La tipología es la de R2, adosada.

Zona Terciaria.

Constituida por las parcelas T-1 a T-4, con un total de 14.004,44 m².

Zona Industrial.

Constituida por las parcelas I-1 e I-2, con un total de 7.143,46 m². Destinados al Desarrollo de las actividades incluidas en las Categorías 5, 6 y 7 de las Normas del P.G.O.U. de San Roque, aunque en este Plan Parcial sólo desarrollaremos la 7ª categoría establecida como parte o equipamiento de la zona Residencial.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

Zona Comercial.

Constituida por la parcela COMERCIAL, con una superficie de 4.364,41 m².

Equipamientos Públicos.

a) Zona Deportiva.

Constituida por las parcelas DP-1 y DP-2, con una superficie de 12.133,87 m².

b) Zona Escolar.

Constituida por la parcela Escolar, con una superficie de 18.000,02 m².

c) Zona Administrativa Asistencial.

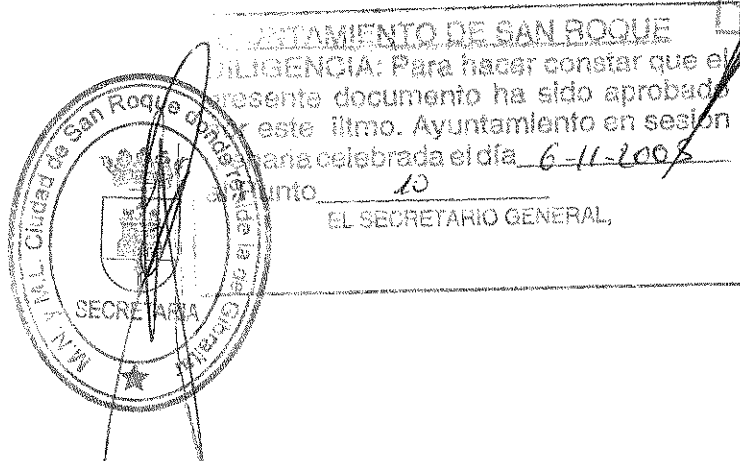
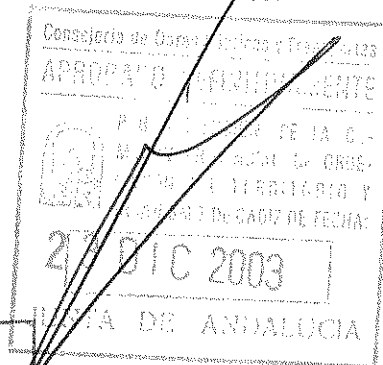
Constituida por las parcelas SOCIAL 1 y SOCIAL 2, con una superficie de 9.000,00 m².

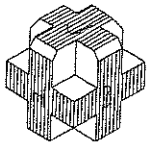
d) Zona verde.

Constituida por las parcelas ZONA VERDE 1, ZONA VERDE 2, ZONA VERDE 3 y ZONA DE PROTECCION con una superficie de 64.168,13 m².

e) Viario.

Con una superficie de 66.204,22 m².

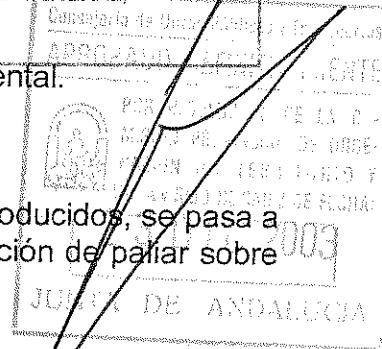




JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL



1.3.2. Adecuación de la Actuación al Estudio de Impacto Ambiental.

Medidas correctoras de impactos.

Una vez descritos y evaluados los diferentes impactos producidos, se pasa a enumerar las distintas medidas correctoras, con la intención de paliar sobre todo los efectos negativos del planeamiento.

Medidas correctoras de impactos sobre la atmósfera.

Respecto a los impactos sobre la atmósfera se prevé la aplicación de la medida correctora consistente en el riego periódico del viario no asfaltado sobre el que se produce el trasiego de vehículos, con el objeto de minimizar las emisiones de polvo que produce esta actividad.

Ante la previsible contaminación atmosférica por vertido de las industrias que se instalen, se les exigirá el cumplimiento de su normativa específica.

Medidas correctoras de impactos sobre el suelo.

Para paliar los impactos negativos sobre el suelo se prevén dos tipos de medidas correctoras:

- Mantenimiento de las zonas verdes.
- Mantenimiento de las áreas de circulación de vehículos y peatonales.

Medidas correctoras de impactos sobre las aguas subterráneas.

Sólo se prevé la aplicación de una medida correctora con el objeto de evitar el posible afloramiento del acuífero.

Para garantizar la no afección al acuífero se prohibirá la apertura de pozos cualquiera que fuese su uso potencial.

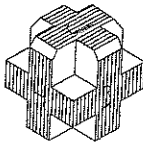
Con ello se considera improbable el afloramiento del acuífero.

Medidas correctoras de impactos sobre el medio biótico.

Medidas correctoras de impactos sobre la vegetación.

Las medidas correctoras descritas para los impactos sobre el suelo tienen también sus efectos sobre la vegetación.

Se estudiará adecuadamente en el proyecto de urbanización la arboleda a plantar en las zonas verdes y embellecido de las vías rodadas.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

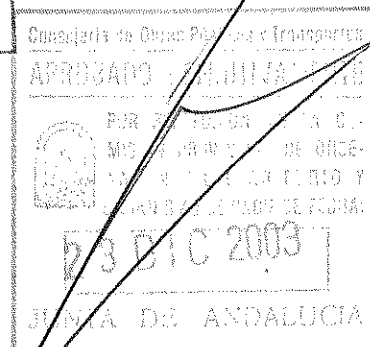
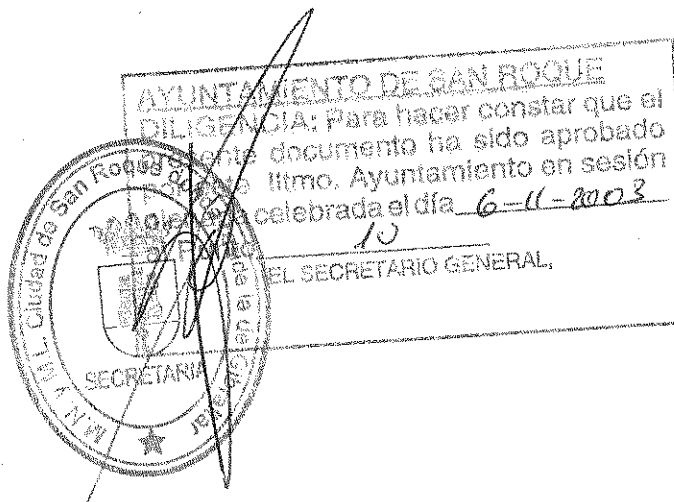
Medidas correctoras de control y seguimiento.

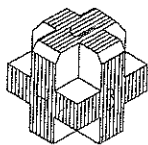
Con el fin de garantizar el cumplimiento de las medidas correctoras programadas con el objeto de paliar o minimizar los impactos negativos que previsiblemente pueda generar la modificación proyectada, se exponen las medidas de Vigilancia ambiental, que consistirán básicamente en:

- Control urbanístico con aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Mantenimiento de las Zonas Verdes.
- Mantenimiento de las infraestructuras básicas, principalmente de las redes de saneamiento.
- Exigencia a las pequeñas industrias de las medidas correctoras impuestas en sus licencias.

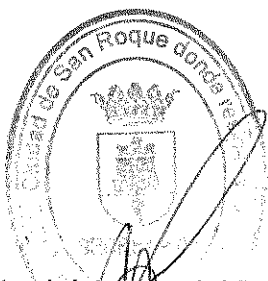
Estas medidas deben ser ejecutadas de una manera precisa y real, que permita la eliminación de posibles incidencias ambientales negativas en el desarrollo urbanístico.

Las actuaciones posteriores integradas en el planeamiento objeto de la presente Declaración que se encuentren sujetas a otros procedimientos de Prevención Ambiental, por encontrarse incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/1.994, deberán tramitar los correspondientes expedientes en la forma prevista en la Ley 7/1.994, y los Decretos 292/1.995, 153/1.996 y 297/1.995, sin que proceda en esta Declaración disponer condiciones y singularidades específicas relativas a los mismos.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
FOLIO: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
en este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

1.3.3. Cumplimiento del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz (Texto Refundido).

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Número ficha: 0 Localización: 001-SR AREA 1 Superficie: 353.495 m²

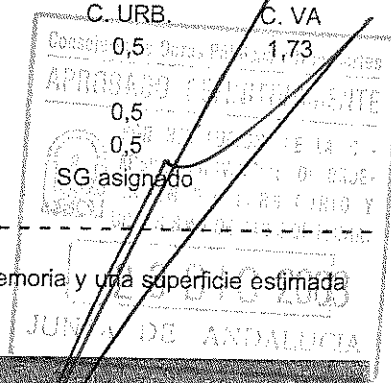
: 1 regulación: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
: C Clasificación: URBANIZABLE PROGRAMADO 1^{ER} CUATRIENIO
: 4 Remitidas a planeamiento: PLAN PARCIAL
: 4 Sistema de actuación: COMPENSACION

Usos dominantes	Superficie	m ³ /m ²	C. AREA	%
% Rp-residencial permanente	85	1,8	3,94	0,7
% Rt-residencial turístico				
% Tc-terciario complementario	7,5	2,1	3,23	0,15
% In-industrial	7,5	2,4	1,58	0,15
	Superficie	AM 1C	AM 2C	

Sistema general asociado

Otras condiciones generales:

SG asociado: 2-SG (38.98%). Para AM del sector ver tablas de programación en Memoria y una superficie estimada de 37.285 m².



CESIONES GENERALES DEL AREA

ZV SD EQ SC DE PD SA

Condiciones particulares del área:

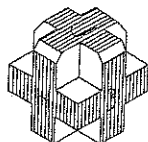
- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
- 2: Las tipologías serán definidas por el PP., el cual establecerá la proporción entre las mismas, ajustada a los tipos del PG.
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas $\pm 15\%$, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%, Rasante ± 1 m. del terreno natural.
- 4: Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30% y una 4ª planta en los Hitos con una ocupación del 50% de la 3ª.
- 5: La zona de protección complementaria, establecida junto a la CN-340, será justificada por el PP., estableciendo en cualquier caso, la imposibilidad de construir bajo la rasante de la CN-340, hasta la primera vaguada y estableciendo la obligación de reforestar en la 1ª fase el área señalada.
- 6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

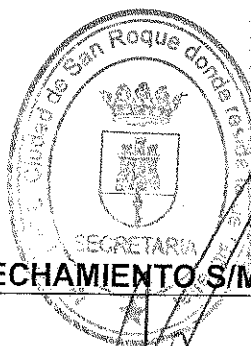
Densidad viv/ha: 50 Altura reguladora: 6,5 NP: 2 % viario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

Tipo medio y tolerancias en %										Usos compatibles							
	0	1	2	3	4	5	6	7		0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	X									X							
Rt:																	
Te:	X		10		50					X	c	c	c	c	c	c	c
In:		30		X	50										X	c	C



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

CUADRO APROVECHAMIENTO S/MODIFICACION PUNTUAL

%	Calificación	Superficie m ²	Edificabilidad	Edif. Total m ²	Nº unidades
85	Residencial	300.471,00	1,8 m ³ /m ²	180.282,00	1.500
7,5	Terciario	26.512,00	2,1 m ³ /m ²	15.907,00	--
7,5	Industrial	26.512,00	2,4 m ³ /m ²	12.372,00	--
TOTAL		353.495,00		208.561,00	

DOTACIONES DE SUELO RESIDENCIAL.

Art. 10. Conjunto entre 1.000 y 2.000 Unidades.

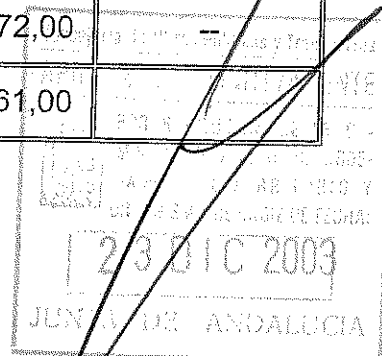
El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.

Areas de juego	6 m ² /viv.	1.500 viv x 6 m ² /viv.	9.000,00 m ²
Jardines	15 m ² /viv.	1.500 viv. x 15 m ² /viv.	22.500,00 m ²
TOTAL			31.500,00 m²

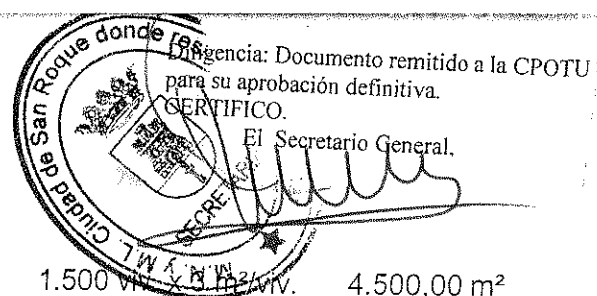
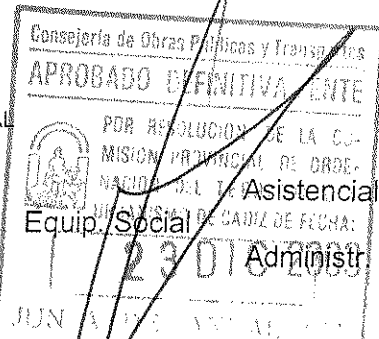
$$10\% S/353.495 \text{ m}^2 = 35.349,50 \text{ m}^2$$

$$31.500,00 \text{ m}^2 < 35.349,50 \text{ m}^2$$

Preescolar.	2 m ² /viv.	1.500 viv. x 2 m ² /viv.	3.000,00 m ²
Escolar.	10 m ² /viv.	1.500 viv. x 10 m ² /viv.	15.000,00 m ²
Parque Deportivo	8 m ² /viv.	1.500 viv. x 8 m ² /viv.	12.000,00 m ²
Equip. Comercial	3 m ² /viv.	1.500 viv. x 3 m ² /viv.	4.500,00 m ²



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



3 m²/viv. 1.500 viv. x 3 m²/viv. 4.500,00 m²
3 m²/viv. 1.500 viv. x 3 m²/viv. 4.500,00 m²

Aparcamientos (Residencial): 1 plaza por cada vivienda o 100 m² de edificación.

Justificación.

1.500 viv. X 1 plaza/viv. = 1.500 plazas. En viario 50% S/1.500 plazas = 750 plazas.

En Plan Parcial 763 plazas → 750 plazas ≤ 763 plazas Cumple.

Plazas de minusválidos 2%: 2 % S/763 plazas = 15 plazas.

Aparcamientos (Industrial y Terciario)

1 plaza por cada 100 m² de edificación. Edificabilidad suelo Te + In = 28.279 m².

28.279 / 100 = 283 plazas. En viario 50% = 142 plazas. En Plan Parcial 143 plazas.

DOTACIONES DE SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO.

Superficie destinada a uso industrial	7.5% S/353.495 m ²	26.512 m ²
Superficie destinada a uso terciario	7.5% S/353.495 m ²	26.512 m ²

JUSTIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

Art.11.- Anexo al Reglamento de Planeamiento.

INDUSTRIAL: Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.) 4% S/26.512 m²

Parque Deportivo (EQUIP.DEP) – 2% S/26.512 = 530 m² / Equipamiento Comercial (E.C.) – 1% S/26.512 = 265 m² / Equipamiento Social (E.S.) – 1% S/26.512 = 265 m²

Art.12.- Anexo al Reglamento de Planeamiento.

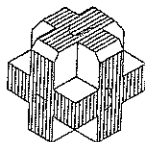
TERCIARIO: Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.) 4% S/26.512 m²

Parque Deportivo (EQUIP.DEP) / – 2% S/26.512 = 530 m² / Equipamiento Comercial (E.C.) – 1% S/26.512 = 265 m² / Equipamiento Social (E.S.) – 1% S/26.512 = 265 m²

TOTAL EQUIPAMIENTOS SUELO TERCIARIO E INDUSTRIAL:

- EQUIP. DEPORTIVO: 530 m² + 530 m² = 1.060 m². CUMPLE
- EQUIP. COMERCIAL: 265 m² + 265 m² = 530 m². CUMPLE (*)
- EQUIP. SOCIAL: 265 m² + 265 m² = 530 m². CUMPLE (*)

(*) Equipamientos comercial y social con capacidad suficiente para edificar 530 m² construidos, calculados con un aprovechamiento no lucrativo de 1m²/m² de solar, una ocupación del 50% en planta baja y una altura máxima de dos plantas.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

1.3.4. Cumplimiento de las determinaciones de los artículos 105 del Texto Refundido de la Ley del Suelo; 46 del Reglamento de Planeamiento y artículo 4 del Capítulo 3 del Título Primero de las Normas del Plan General.

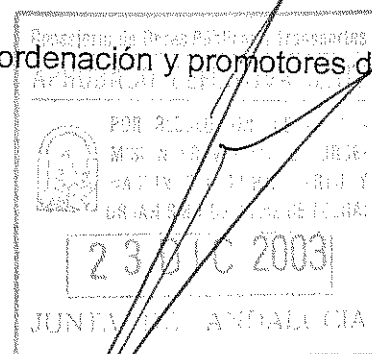
1.3.4.1. Justificación de la Conveniencia de la Urbanización.

La redacción del presente Plan Parcial se justifica por el cumplimiento del programa de actuación del Documento de Modificación del P.G.O.U. en el Area 001-SR, que prevé, para su 1^{er} cuatrienio, el desarrollo urbanístico del Area 001-SR.

1.3.4.2. Relación de propietarios afectados.

Los propietarios del suelo afectado por la ordenación y promotores del Plan Parcial son:

- Fisol S.A.
- Collado y otros.
- Familia Barberán.



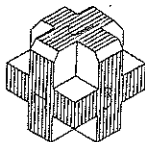
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Según topografía realizada de las distintas fincas tenemos:

Fisol S.A.		191.640 m ²
Collado y otros.	Finca nº 1	53.176 m ²
	Finca nº 2	58.080 m ²
Familia Barberán	Finca nº 1	57.620 m ²
	Finca nº 2 (Finca la Viña)	24.000 m ²
Superficie Total		384.516 m²

% DE PARTICIPACION.

Fisol S.A.	191.640 m ²	49,83 %
Collado y otros	111.256 m ²	28,94 %
Familia Barberán	81.620 m ²	21,23 %
TOTAL		100,00 %



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

1.3.4.3. Sistema de Actuación.

El sistema de actuación previsto será el de COMPENSACION, por lo que será preceptivo formar la correspondiente Junta de Compensación, o bien directamente cesión de los derechos a propietario unipropietario. En este caso sólo sería necesario la Redacción del Correspondiente Proyecto de Compensación.

1.3.4.4. Recursos económicos de los promotores.

La promotora cuenta con los medios económicos y patrimoniales propios en suficiencia para atender a la armonía de la actuación, contando además con fuentes de financiación externas.

1.3.4.5. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

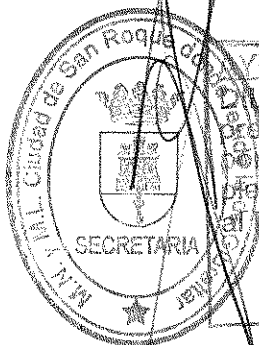
Las obras de urbanización serán contratadas por la promotora con empresa constructora e instaladora de los servicios correspondientes.

1.3.4.6. Plazos de ejecución de las obras de urbanización y servicios.

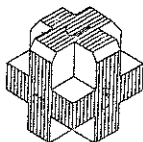
El plan de Etapas del Plan parcial se configura en dos etapas de cuatro (4) años cada una para la terminación de las obras de urbanización, a contar desde la fecha de concesión de la respectiva licencia para su ejecución, si bien, se ejecutará en tres fases con el ámbito, cada una de ellas, delimitado en plano de proyecto correspondiente de este Plan Parcial.

1.3.4.7. Conservación de la Urbanización.

Al efecto de conservar, mantener y reparar los elementos de la Urbanización y de los servicios públicos aún tras su cesión y recepción por el Ayuntamiento, se constituirá una entidad de conservación y en cuyas estipulaciones se subrogarán los futuros propietarios a través de la cláusula expresa de los contratos de adquisición de este compromiso, y su eventual subrogación, se mantendrá hasta tanto el Ayuntamiento de San Roque decida relevar de tal compromiso.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

1.3.4.8. Fijación de plazos.

- Presentación del proyecto de Compensación.

El proyecto de Compensación se presentará a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

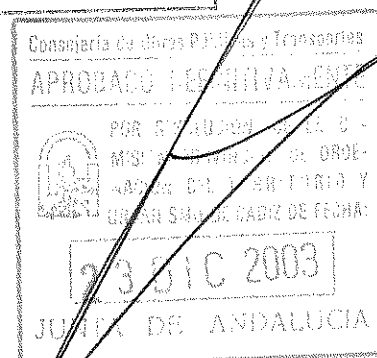
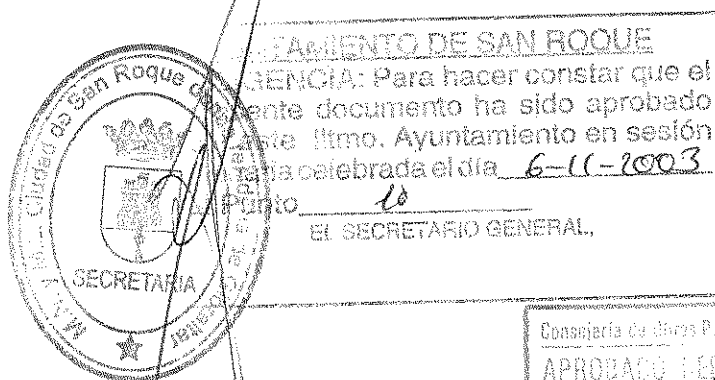
El Proyecto determinará las cesiones al ayuntamiento de conformidad con lo grafiado en el plano correspondiente del Proyecto así como con lo descrito en el anexo 2 de esta Memoria, "Cuadro de características de la Ordenación". Así como la obligatoriedad de cesión del 10% del Aprovechamiento Medio

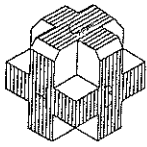
- Presentación del Proyecto de Urbanización.

Se presentará, para su tramitación por el Ayuntamiento de San Roque, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación.

- Constitución de la Entidad de Conservación.

La Entidad Urbanística de Conservación se constituirá una vez recibidas definitivamente por el Ayuntamiento de San Roque, las Obras de Urbanización, conforme el Proyecto aprobado.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 en el Punto 10

EL SECRETARIO GENERAL,

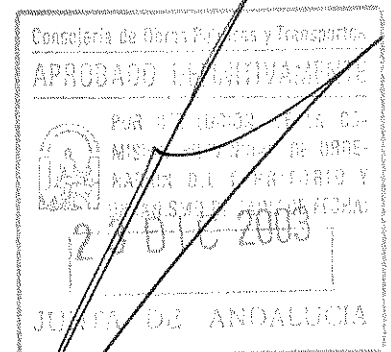
1.4. Descripción de las infraestructuras a implantar.

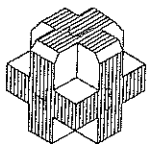
1.4.1. Red viaria.

En la documentación gráfica de este Plan Parcial se define el trazado geométrico en planta y alzado de la red viaria, incluyendo todos los datos necesarios para su correcto replanteo.

Las secciones transversales tipo diseñadas para los viales son las siguientes:

- Sección A – A'.
 - Calzada de 7,00 m.
 - Aparcamientos a ambos lados de 2,50 m.
 - Acerados de 2,00 m.
- Sección B – B'.
 - Calzada de 7,00 m.
 - Aparcamiento a uno de los lados de 5,00 m.
 - Acerados de 2,00 m.
- Sección C – C'.
 - Calzada de 6,00 m.
 - Acerados de 1,50 m.
- Sección D – D'.
 - Mediana central de 1,50 m.
 - Doble calzada de 7,00 m.
 - Aparcamiento a uno de los lados de 5,00 m.
 - Acerados de 1,50 m.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CÁDIZ. Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
en el Pleno. Ayuntamiento en sesión
celebrada el día 6-11-2003
10
EL SECRETARIO GENERAL,

- Sección E – E

- Mediana central de 1,50 m.
- Doble calzada de 7,00 m.
- Acerados de 1,50 m.

- Sección F – F'

- Mediana central de 1,50 m.
- Doble calzada de 7,00 m.
- Aparcamiento a uno de los lados de 2,50 m. y de 5,00 m. al otro.
- Acerados de 1,50 m.



- Sección G – G'

- Calzada de 6,00 m.
- Aparcamiento a uno de los lados de 5,00 m.
- Acerados de 1,50 m.

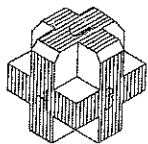
Se grafía a nivel orientativo una distribución viaria para el desarrollo de cada parcela.

Tanto en el Proyecto como en la documentación de Información de este Plan Parcial (Plano I-6 y Plano de Zonificación) se definen los distintos límites de acuerdo con la documentación contrastada con la Jefatura de Carreteras, Límite de Edificación, Límite de Servidumbre, Límite de Afección y Límite de Dominio Público.

1.4.1.1. Pavimentación.

El tipo de firme previsto para las calzadas está compuesto por los siguientes elementos estructurales:

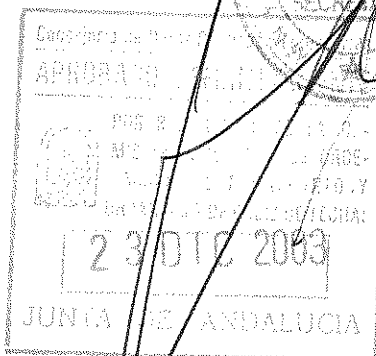
- Explanada de terreno natural, rasanteada y compactada hasta una densidad del 100% del ensayo Proctor Normal.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,



- Sub-base de zahorra natural, en capa de 20 cm. de espesor, compactada hasta una densidad del 100% del ensayo Proctor Modificado.
- Base de Macadam bituminoso con árido calizo en capa de 15 cm. de espesor.
- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente con árido de piedra caliza y 6 cm. de espesor.

El tipo constructivo previsto para el acerado está compuesto por:

- Solera de 10 cm. de hormigón y pavimento estriado de terrazo o similar.
- Bordillo de hormigón vibrado normalizado como encintado de aceras.

1.4.1.2. Circulación.

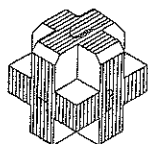
El esquema de circulación planteado tiene por objeto la culminación de un objetivo claro, seguir la traza y diseño de la Modificación Puntual del Plan General en lo que afecta al Sector.

Con independencia del viario fundamental de la Modificación, se diseña un viario de conexión del Sector con el interior del casco de San Roque a partir de la avenida de Europa y que conecta con la Vía de Servicio de la Autovía de la Costa del Sol, con trazado sensiblemente paralelo a esta vía de servicio y que discurre por todo el Sector, siendo a modo de Bulevar creando una gran Avenida.

El esquema de la red interior del sector, a parte de sus conexiones descritas, está previsto su dimensionamiento para las actividades posibles a desarrollarse (en tráfico rodado), articulándose las penetraciones según los usos determinados por el Plan en su calificación (Terciario o Industrial).

También la circulación rodada nos lleva a la zona de equipamientos que quedan localizados básicamente en el Nor-Oeste del Sector según las condiciones que establece la Modificación del P.G.O.U.

Cuando terminen de realizarse los reajustes que pudieran surgir en el desarrollo de la Urbanización, puede hacerse necesario introducir rectificaciones y correcciones en los trazados viarios, tanto en planta como en alzado.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CABILDO: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2002
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,



En tal sentido, los proyectos de Urbanización, conforme establece el reglamento de Planeamiento, podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución de las obras.

Los Estudios de Detalle podrán adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

1.4.2. Abastecimiento de agua potable.

El abastecimiento de agua quedará garantizado con la creación de un nuevo depósito con capacidad para atender las necesidades del Sector, y que se ubicará en los terrenos de propiedad municipal situados al otro lado de la Autovía, donde se localizan los depósitos municipales actuales.

A partir de este nuevo depósito se ejecutará una red de agua Ø200 que conectará con las distintas redes del sector.

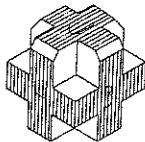
Se proyecta una malla con el objeto de mantener la presión en los distintos puntos de la red y así se consigue optimizar la distribución de presión y caudales de la red, cuyos timbrajes y diámetros serán definidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización, no obstante se da un avance de sus posibles diámetros.

El material a emplear para las tuberías de la red principal de agua potable se aconseja sea fundición.

Se calculan las dotaciones en base a la zonificación.

Uso	Dotación	Ud. Consumo	Consumo Tot.
Terciario	10 l./m ²	14.004,44 m ² x 10 l./m ²	140.044 l./día.
Industrial	10 l./m ²	7.143,46 m ² x 10 l./m ²	71.435 l./día.
Equipamientos	10 l./m ²	41.253,89 m ² x 10 l./m ²	412.259 l./día.
Zonas Verdes	2,5 l./m ²	64.168,13 m ² x 2,5 l./m ²	160.420 l./día.
Viales	1,2 l./m ²	66.204,22 m ² x 1,2 l./m ²	79.445 l./día.
TOTAL			863.603 l./día.

Consumo total diario = 863,60 m³/día.



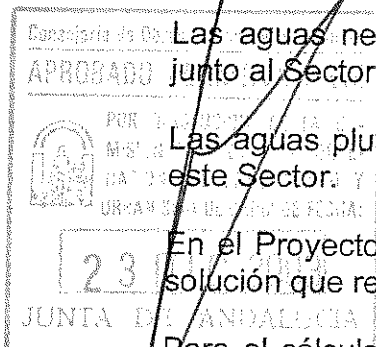
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

1.4.3. Saneamiento y Depuración

El sistema adoptado para la red de desagües es separativo, considerándose que tanto las aguas negras como pluviales conectarán a los colectores existentes con capacidad suficiente. Localizándose las conexiones junto a los límites del Sector.



Las aguas negras se conectarán a la red general municipal que discurre junto al Sector.

Las aguas pluviales se verterán al arrollo de la Madre Vieja, que linda con este Sector.

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 agua potable afectados por un coeficiente de valor 0,8.

Para la red de residuales se empleará tubería de hormigón.

A distancias no superiores a 50 m. y en los cambios de alineaciones, se construirán pozos de registro, equipados con tapas de fundición.

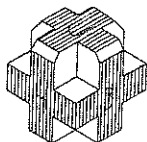
Las arquetas registrables de las ingerencias domiciliarias se construirán siempre en el interior de las parcelas y nunca en terrenos de uso público.

1.4.4. Energía eléctrica.

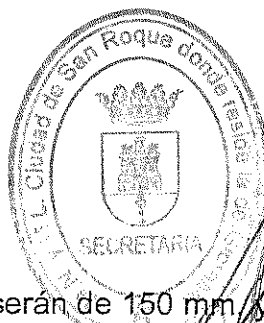
El suministro de energía eléctrica se realiza desde la barriada adyacente de la Torrecilla. Desde dicho punto se dispondrá una línea subterránea que alimente los distintos centros de transformación necesarios para el suministro de baja tensión y alumbrado público.

Se proyectan en total 6 Centros de Transformación, cuya ubicación queda definida en planos, todo ello sin perjuicio de su ulterior consideración en los proyectos de urbanización pertinentes, para cuya redacción se solicitará información y asesoramiento de la CIA. Sevillana de Electricidad, suministradora del servicio.

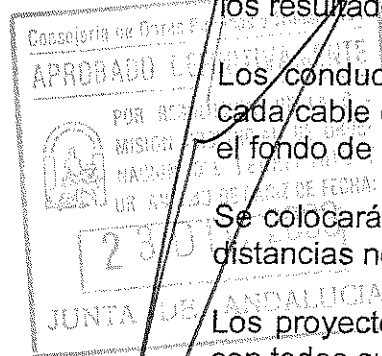
En la red de media tensión se utilizarán conductores unipolares de campo radial de 12/20 Kv., 30 Kv. de tensión de prueba, y aislamiento de polietileno reticulado.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión de Pleno. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 6-11-2002
FOLIO 10
EL SECRETARIO GENERAL.



Las secciones serán de 150 mm y 240 mm., según los casos, en función de los resultados de los cálculos que al efecto se realicen.

Los conductores se colocarán a una profundidad de 1,10 m., alojándose cada cable en el interior de una tubería de P.V.C. 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 distancias no superiores a 50 m.

Los proyectos de Urbanización definirán las instalaciones transformadoras, con todos sus elementos, así como las redes de distribución en baja tensión, las cuales irán alojadas así mismo en tuberías de P.V.C., colocadas en el fondo de zanjas, protegidas en los cruces de calzadas por capas de hormigón.

1.4.5. Alumbrado público.

En los planos correspondientes queda reflejada la red de alumbrado público prevista.

Se pretende mantener el carácter de alumbrado urbano, evitando los báculos propios de carreteras, utilizando en su lugar farolas sobre columnas, si bien se situarán al tresbolillo, con equidistancias de 30 m.

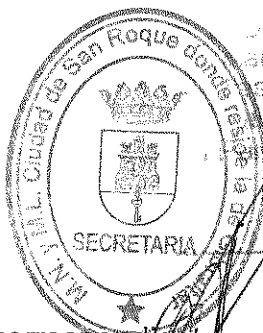
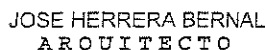
La alimentación se hará desde el correspondiente Centro de Transformación.

Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento termoplástico armado de 1 Kv. de tensión de servicio, con sección determinada por el cálculo, pero no menor de 6 mm².

Los conductores se alojarán en tuberías de P.V.C. rígido de 90 mm. de diámetro, subterránea, y a una profundidad mínima de 40 cm.

En los cambios de dirección se construirán arquetas de fábrica de ladrillo de 50 x 50 cm. con contracerros de perfiles angulares y tapas.

Los empalmes y derivaciones de la red se realizarán con piezas especiales y el aislamiento será reconstituido con cintas autovulcanizables en caliente.



GOBIERNO DE SAN ROQUE
DECLARACION: Para hacer constar que el
ante documento ha sido aprobado
este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
celebrada el día 6-11-2003
Firma 10
EL SECRETARIO GENERAL,

En los planos correspondientes se define el esquema de la red de canalización telefónica.

Para la redacción del proyecto de urbanización se solicitará la información y asesoramiento precisos de la C.T.N.E.

En principio, los tubos de las canalizaciones serán de P.V.C. rígido, de 110 mm. de diámetro, enteramente embutidos en una capa de hormigón de 100 Kp./cm² de resistencia característica.

Se dejarán equipadas las canalizaciones con alambres galvanizados a fin de facilitar la instalación, en su momento, de los conductores.

En los cambios de dirección, y a distancias oportunas para facilitar las labores de instalación y mantenimiento, se dispondrán arquetas de fábrica de ladrillo macizo según tipos normalizados de la C.T.N.E.

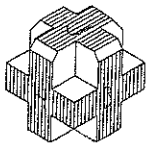
En los proyectos de urbanización se estudiará y definirá la jardinería a implantar en las diversas parcelas y terrenos destinados a zonas verdes, jardines y parques de juego y recreo de niños, así como isletas ajardinadas con especial énfasis en la zona de protección a reforestar.

Se estudiará y definirá igualmente el mobiliario urbano a instalar, constituido por bancos, papeleras, carteles indicadores y aparatos para juego de niños entre otros.

Aquellas zonas en que sea factible, por su situación y características, el mantenimiento del paisaje y arbolado natural se mantendrá en su propio estado.

Siempre que alguna canalización de las instaladas cruce la autovía será necesario solicitar la preceptiva autorización a la Administración, además deberán ejecutarse sin afectar al tráfico de la autovía y con las medidas precautorias necesarias para que la seguridad y fluidez de la circulación estén en todo momento garantizadas.

Para el estudio de la cuenca vertiente en el desarrollo del plan parcial AREA 001-SR y los SG Asociados del PGOU del T.M. San Roque, se ha analizado la superficie para un colector con una única salida.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

Para su elaboración se ha tomado la lluvia de proyecto con un periodo de retorno de 25 años, es decir, la lluvia que para cada intervalo de referencia proporciona la media máxima.

El periodo de retorno se ha determinado a partir de los valores estimados para el N° de años del funcionamiento sin fallos y para un riesgo de daños.

Por lo tanto, en función de lo anterior:

Periodo de Retorno= 25 años.

Los datos aproximados para el valor de la intensidad máxima proporcionados por la **Confederación Hidrográfica del Sur** han sido de **100l/s Ha.**

Para la zona en cuestión, se ha determinado un coeficiente de escorrentía correspondiente a un **terreno arcilloso con vegetación tipo medio**, **Ce=0,75**

Como velocidad de proyecto para el dimensionamiento de la tubería se ha adoptado 1m/s, consiguiendo con ello un 80% de capacidad y evitando condiciones anaerobias, por lo que se debe cuidar la pendiente del colector para mantener dicha velocidad.

El valor de la superficie de recogida se presenta en el plano adjunto (plano N.1 del Anexo, *Situación y Emplazamiento*), siendo su superficie de 14,9 Ha.

Por lo que adoptando como fórmula de cálculo proporcionada por el MOPU

$Q = I \cdot S \cdot Ce$, Obteniéndose un caudal de 1,117 m³/s

Luego la sección adoptada será de : $S = Q/V = 1,2$ m²

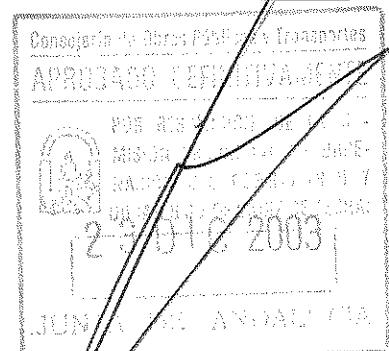
$\pi \phi^2 / 4 = 1,2 \rightarrow \phi = 1,23m \rightarrow \phi = 1,25m$

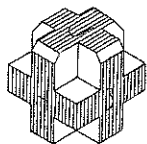
por lo que debemos adoptar una tubería de 1,25 metros de diámetro.

Fdo. Juan Gil Urbaneja

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

Nº Colegiado: 14.394





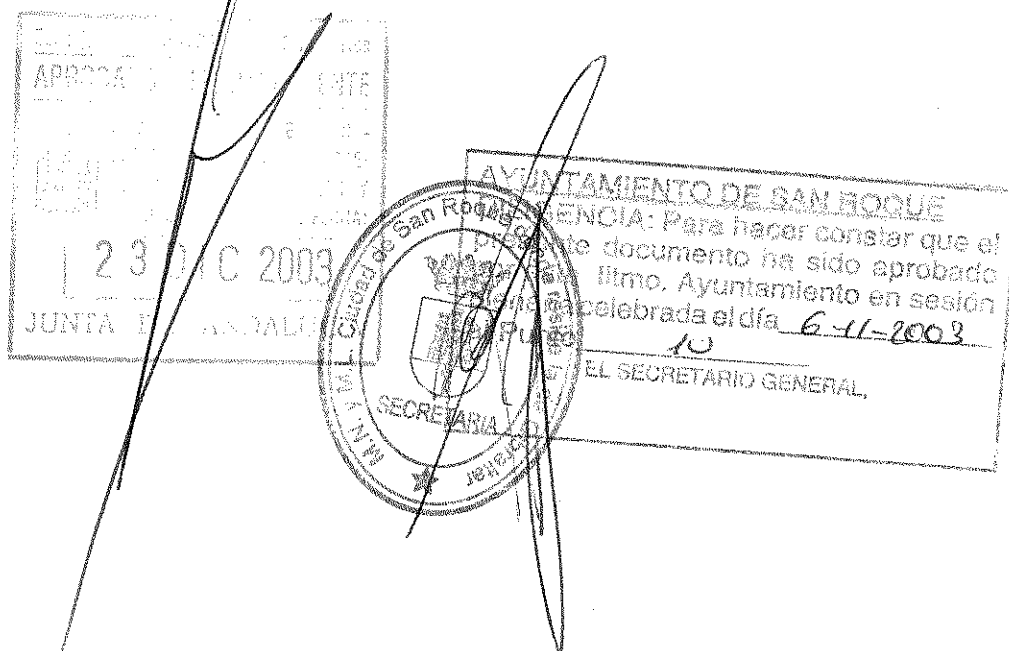
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

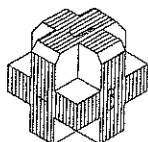
1.5. Cuadro de características de la Ordenación.

Partiendo de las condiciones establecidas en el Plan General, que establece libertad para adaptar al conjunto todas las tipologías residenciales, sin limitación alguna de cada tipo.

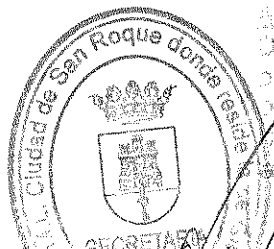
Se parte del deseo de obtener el mayor número de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas, pero el suelo resultante de la ordenación no lo permite. Se libera mayor suelo para Áreas libres y Suelo de protección, en una superficie de 64.168,13 m², cuando las áreas de juegos y jardines, según Rc.P. es de 35.349,50 m²; por ello hemos propuesto áreas diferenciadas con tipologías unifamiliares y viviendas colectivas.

En las zonas colectivas hemos propuesto alturas que nos permitan liberar suelo para disponer de áreas verdes privadas que nos complemente el conjunto.





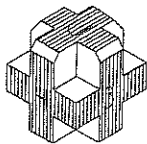
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

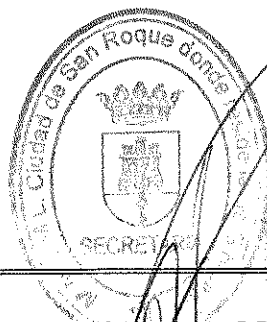
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Parcela	Uso	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Edificabilidad Total	Nº Viviendas	Nº Plantas
Parcela 1	Residencial Unifamiliar	9.471,84	0,796	7.540,00	58	2+Torreón 30 m ²
Parcela 2	Residencial Unifamiliar	5.820,95	0,826	4.810,00	37	
Parcela 3	Residencial Unifamiliar	7.415,04	0,824	6.110,00	47	
Parcela 4	Residencial Unifamiliar	12.228,64	0,808	9.880,00	76	
Parcela 5	Residencial Unifamiliar	6.570,84	0,831	5.460,00	42	
Parcela 6	Residencial Unifamiliar	8.471,61	0,813	6.890,00	53	
Parcela 7	Residencial Unifamiliar	4.469,10	0,873	3.900,00	30	
Parcela 8	Residencial Unifamiliar	6.867,77	0,852	5.850,00	45	
Parcela 9	Residencial Unifamiliar	8.917,26	0,831	7.410,00	57	
Parcela 10	Residencial Unifamiliar	9.454,53	0,839	7.930,00	61	
Parcela 11	Residencial Unifamiliar	5.838,05	0,802	4.680,00	36	
Parcela 12	Residencial Unifamiliar	3.868,88	0,773	2.990,00	23	
Parcela 13	Residencial Unifamiliar	4.072,97	0,479	1.950,00	15	
Parcela 14	Residencial Bloque	16.804,27	1,467	24.659,06	226	4+Atico
Parcela 15	Residencial Bloque	12.085,23	2,167	26.186,61	240	
Parcela 16	Residencial Bloque	5.331,33	1,514	8.074,20	74	3+Atico
Parcela 17	Residencial Bloque	8.088,70	1,619	13.093,30	120	
Parcela 18	Residencial Bloque	7.065,42	1,390	9.819,98	90	
Parcela 19	Residencial Bloque	6.641,50	1,150	7.637,76	70	
Parcela 20	Residencial Bloque	6.662,52	1,638	10.911,09	100	2 Plantas
Comercial	Comercial	4.364,41	1,031	4.500,00		
T-1	Terciario	4.211,95	1,142	4.808,00		3 Plantas
T-2	Terciario	2.183,44	1,134	2.475,00		
T-3	Terciario	4.887,29	1,133	5.539,00		
T-4	Terciario	2.721,76	1,133	3.085,00		
I-1	Industrial	3.881,03	1,732	6.721,69		2 Plantas
I-2	Industrial	3.262,43	1,732	5.650,31		
Zona Verde 1	Zona Verde	24.932,16				
Zona Verde 2	Zona Verde	12.728,96				
Zona Verde 3	Zona Verde	1.257,41				
Zona Protección	Zona Verde	25.249,60				
CT-1	C. TRANSFORMACIÓN	30,00				
CT-2	C. TRANSFORMACIÓN	30,00				
CT-3	C. TRANSFORMACIÓN	30,00				
CT-4	C. TRANSFORMACIÓN	30,00				
CT-5	C. TRANSFORMACIÓN	30,00				
CT-6	C. TRANSFORMACIÓN	30,00				
EB-1	EST.BOMBEO	30,00				2+(3ª 50%)
DP-1	Deportivo	8.754,36		S.N.O.P.G.O.U.		
DP-2	Deportivo	3.379,51		S.N.O.P.G.O.U.		
Social 1	Administrativo/Asistencial	4.726,60		S.N.O.P.G.O.U.		
Social 2	Administrativo/Asistencial	4.273,40		S.N.O.P.G.O.U.		
Escolar 1	Docente	18.000,02		S.N.O.P.G.O.U.		
Viario	Viario y Aparcamientos	66.204,22				
Eq.Deportivo	Eq.Deportivo	1.060,00				
ES	Eq. Social	530,00				
EC	Eq. Comercial	530,00				
TOTALES		353.495,00		208.561,00	1.500	



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

Uso Residencial.

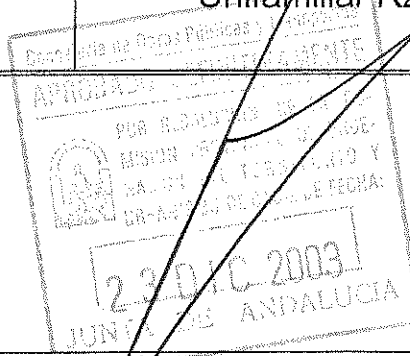


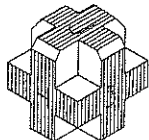
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

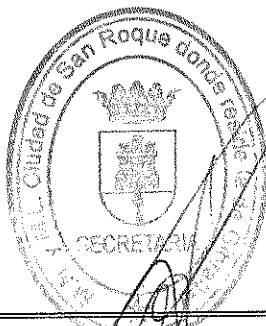
FICHA Nº: 1

PARCELA	PARCELA 1
SUPERFICIE (m ²)	9.471,84
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,796
EDIFICABILIDAD (m ²)	7.540,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	58
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R2



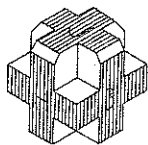


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

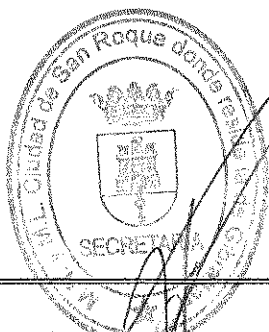


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CERTIFICACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
ordinaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)	
	FICHA Nº: 2
PARCELA	PARCELA 2
SUPERFICIE (m ²)	5.820,95
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,826
EDIFICABILIDAD (m ²)	4.810,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	37
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R2



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

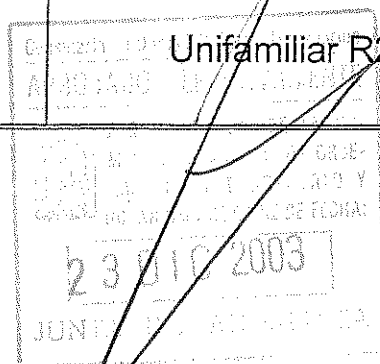


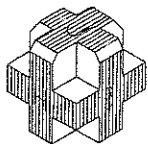
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

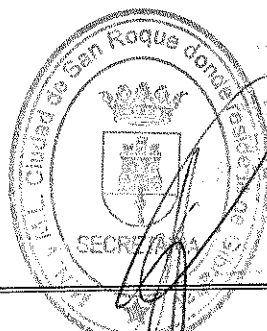
FICHA Nº: 3

PARCELA	PARCELA 3
SUPERFICIE (m ²)	7.415,04
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,824
EDIFICABILIDAD (m ²)	6.110,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	47
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R2





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

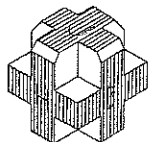


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CÁDIZ. Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
en el último Ayuntamiento en sesión
celebrada el día 6-11-2003
10
EL SECRETARIO GENERAL.

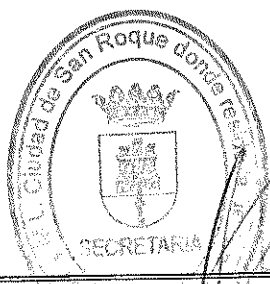
AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 4

PARCELA	PARCELA 4
SUPERFICIE (m ²)	12.228,64
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,808
EDIFICABILIDAD (m ²)	9.880,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	76
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R1 y R2

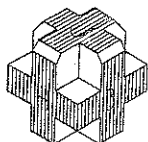


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

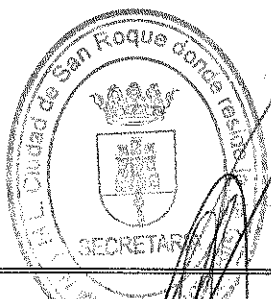


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)	
PARCELA	PARCELA 5
SUPERFICIE (m ²)	6.570,84
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,831
EDIFICABILIDAD (m ²)	5.460,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	42
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R1 y R2



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

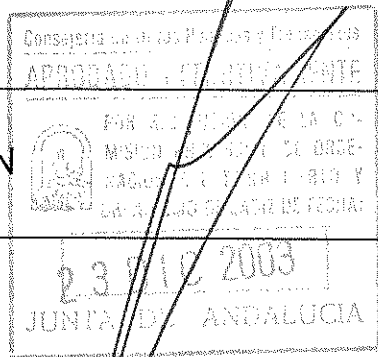


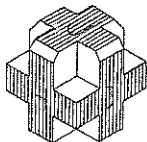
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
PRESENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
en este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
ordinaria celebrada el día 6-11-2003
en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

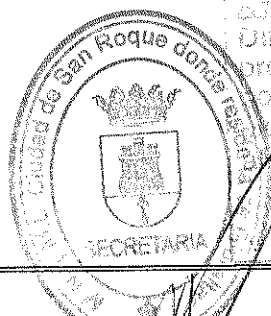
FICHA Nº: 6

PARCELA	PARCELA 6
SUPERFICIE (m ²)	8.471,61
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,813
EDIFICABILIDAD (m ²)	6.890,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	53
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R1 y R2





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

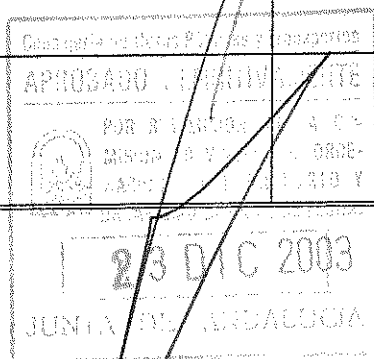


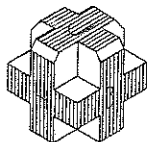
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
de Pleno celebrada el día 6-11-2003
Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

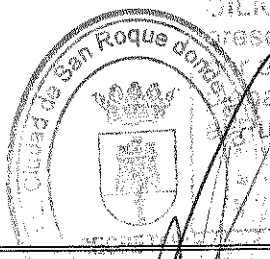
FICHA Nº: 7

PARCELA	PARCELA 7
SUPERFICIE (m ²)	4.469,10
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,873
EDIFICABILIDAD (m ²)	3.900,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	30
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R2





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

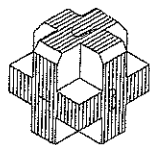
CILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en este Ilmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 6-11-2003 a las 10 horas.

EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 8

PARCELA	PARCELA 8
SUPERFICIE (m ²)	6.867,77
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,852
EDIFICABILIDAD (m ²)	5.850,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	45
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R2

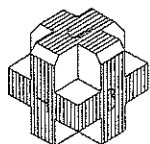


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

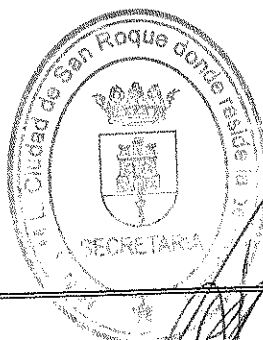


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
en este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
de plenario celebrada el día 6-11-2003
en el punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)	
	FICHA Nº: 9
PARCELA	PARCELA 9
SUPERFICIE (m ²)	8.917,26
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,831
EDIFICABILIDAD (m ²)	7.410,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	57
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R2



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

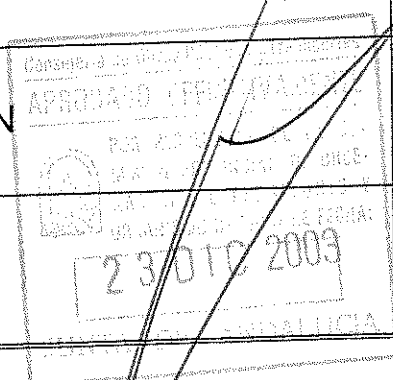


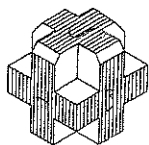
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

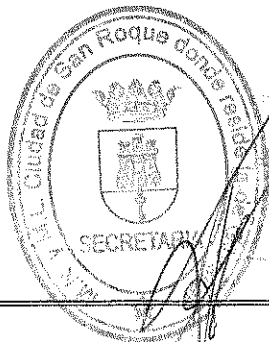
FICHA Nº: 10

PARCELA	PARCELA 10
SUPERFICIE (m ²)	9.454,53
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,839
EDIFICABILIDAD (m ²)	7.930,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	61
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R2





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

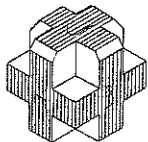


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
FOLIO: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

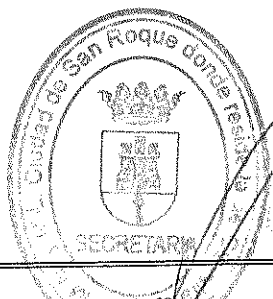
AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 11

PARCELA	PARCELA 11
SUPERFICIE (m ²)	5.838,05
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,802
EDIFICABILIDAD (m ²)	4.680,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	36
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R2

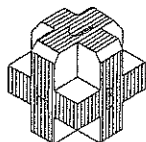


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

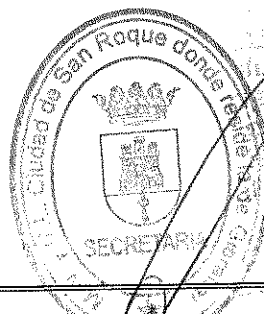


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
FOLIO: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)	
PARCELA	PARCELA 12
SUPERFICIE (m ²)	3.868,88
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,773
EDIFICABILIDAD (m ²)	2.990,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	23
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R2

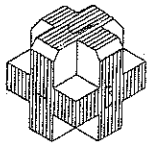


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

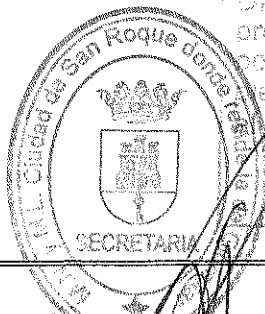


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
en este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL.

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)	
FICHA Nº: 13	
PARCELA	PARCELA 13
SUPERFICIE (m ²)	4.072,97
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,479
EDIFICABILIDAD (m ²)	1.950,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	15
ALTURA	2 + Torreón 30 m ²
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Unifamiliar R2



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

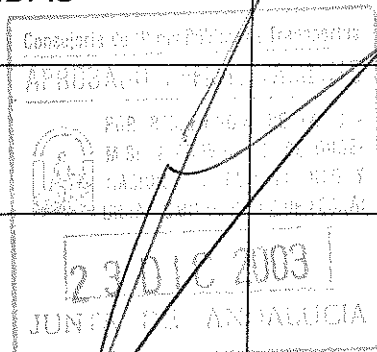


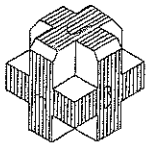
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

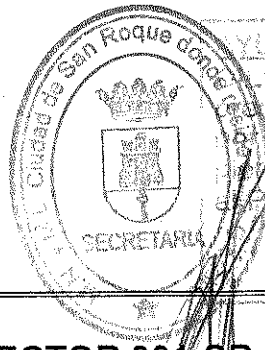
FICHA Nº: 14

PARCELA	PARCELA 14
SUPERFICIE (m ²)	16.804,2763
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,467
EDIFICABILIDAD (m ²)	24.659,06
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	226
ALTURA	4
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Viviendas en bloque (compatible comercial en bajos)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

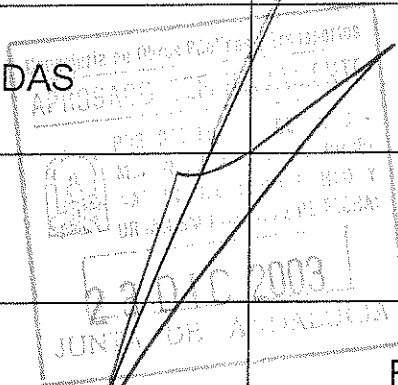
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 a las 10 horas.

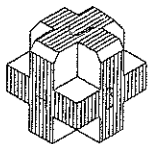
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

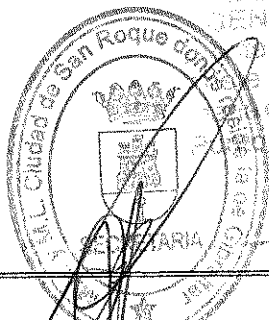
FICHA Nº: 15

PARCELA	PARCELA 15
SUPERFICIE (m ²)	12.085,23
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	2,167
EDIFICABILIDAD (m ²)	26.186,61
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	240
ALTURA	4
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Viviendas en bloque (compatible comercial en bajos)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

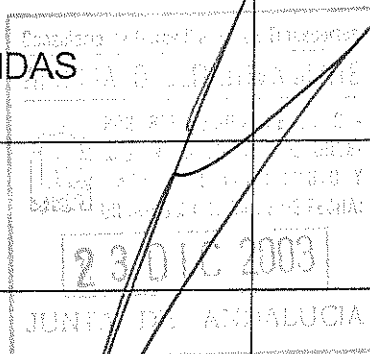


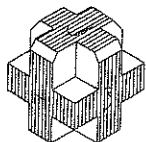
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por el Ilmo. Ayuntamiento en sesión
celebrada el día 6-11-2003
12
EL SECRETARIO GENERAL

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

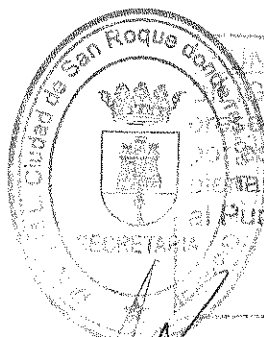
FICHA Nº: 16

PARCELA	PARCELA 16
SUPERFICIE (m ²)	5.331,33
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,514
EDIFICABILIDAD (m ²)	8.074,20
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	74
ALTURA	3 + Atico
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Viviendas en bloque (compatible comercial en bajos)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

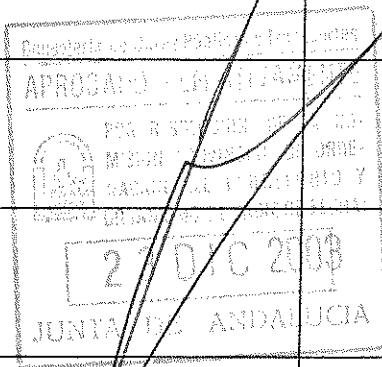
AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 al punto 10

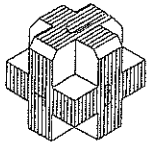
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

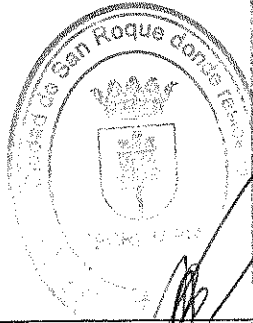
FICHA Nº: 17

PARCELA	PARCELA 17
SUPERFICIE (m ²)	8.088,70
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,619
EDIFICABILIDAD (m ²)	13.093,30
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	120
ALTURA	3 + Atico
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Viviendas en bloque (compatible comercial en bajos)



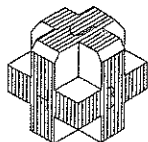


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

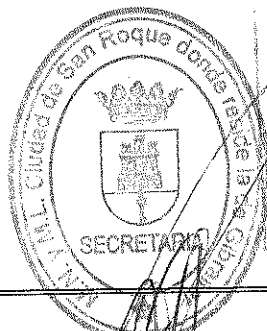


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)	
FICHA Nº: 18	
PARCELA	PARCELA 18
SUPERFICIE (m ²)	7.065,42
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,390
EDIFICABILIDAD (m ²)	9.819,98
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	90
ALTURA	3 + Atico
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Viviendas en bloque (compatible comercial en bajos)



JOSÉ HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



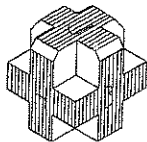
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 19

PARCELA	PARCELA 19
SUPERFICIE (m ²)	6.641,50
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,150
EDIFICABILIDAD (m ²)	7.637,76
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	70
ALTURA	3 + Atico
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Viviendas en bloque (compatible comercial en bajos)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

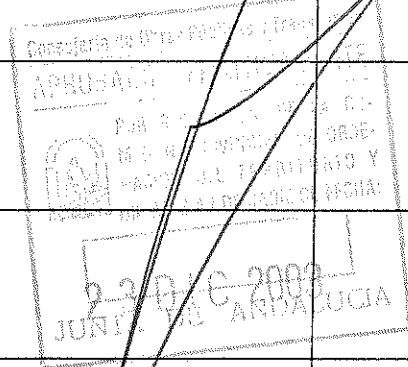


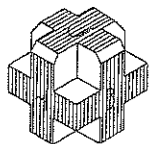
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
de plenaria celebrada el día 6-11-2003
en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

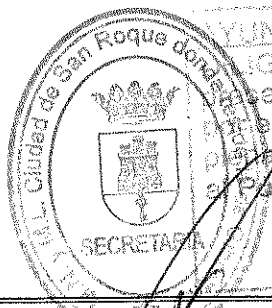
FICHA Nº: 20

PARCELA	PARCELA 20
SUPERFICIE (m ²)	6.662,52
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,638
EDIFICABILIDAD (m ²)	10.911,09
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	100
ALTURA	3 + Atico
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Viviendas en bloque (compatible comercial en bajos)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



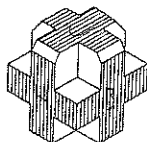
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

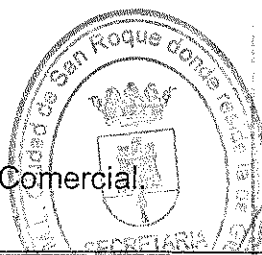
FICHA Nº: 21

PARCELA	RESUMEN RESIDENCIAL
SUPERFICIE (m ²)	156.146,45
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,888
EDIFICABILIDAD (m ²)	175.782,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.500
ALTURA	2 + Torreón 30 m ² , 4 + Atico, 3 + Atico
CALIFICACIÓN	Residencial
USO	Residencial unifamiliares y en bloque





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



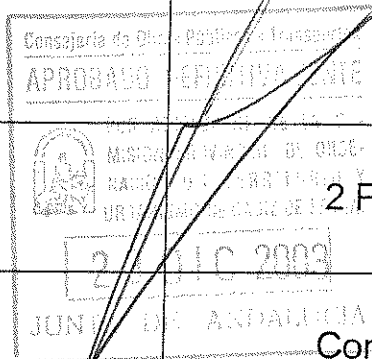
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 1º
EL SECRETARIO GENERAL,

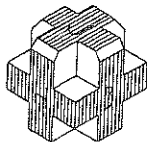
1.5.1. Uso Comercial.

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 22

PARCELA	COMERCIAL
SUPERFICIE (m ²)	4.364,41
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,031
EDIFICABILIDAD (m ²)	4.500,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	2 Plantas
CALIFICACIÓN	Comercial
USO	Actividad Comercial Privada en todas sus variedades.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 al Punto 10

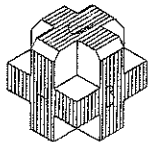
EL SECRETARIO GENERAL,

1.5.2. Uso Terciario.

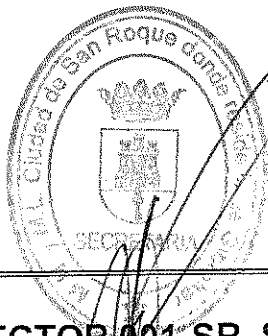
AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 23

PARCELA	T-1
SUPERFICIE (m ²)	4.211,95
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,142
EDIFICABILIDAD (m ²)	4.808,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	3 Plantas
CALIFICACIÓN	Terciario
USO	Hotelero y afines, Oficinas, Servicios, etc.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

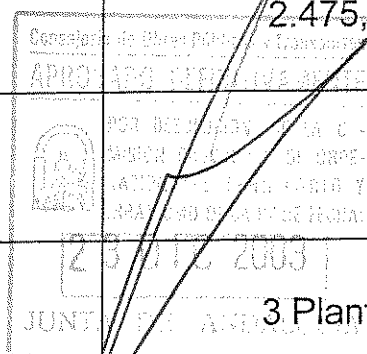
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 al Punto 10

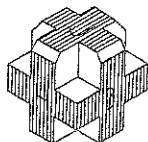
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 24

PARCELA	T-2
SUPERFICIE (m ²)	2.183,44
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,134
EDIFICABILIDAD (m ²)	2.475,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	3
ALTURA	3 Plantas
CALIFICACIÓN	Terciario
USO	Hotelero y afines, Oficinas, Servicios, etc.



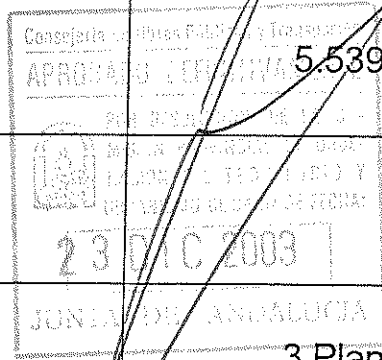


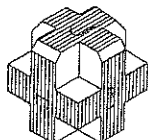
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



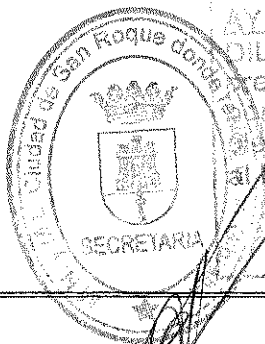
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CÁDIZ. Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por el Pleno. Ayuntamiento en sesión
celebrada el día 6-11-2003
10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR SAN ROQUE (CADIZ)	
FICHA Nº: 25	
PARCELA	T-3
SUPERFICIE (m ²)	4.887,29
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,133
EDIFICABILIDAD (m ²)	5.539,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	23
ALTURA	3 Plantas
CALIFICACIÓN	Terciario
USO	Hotelero y afines, Oficinas, Servicios, etc.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

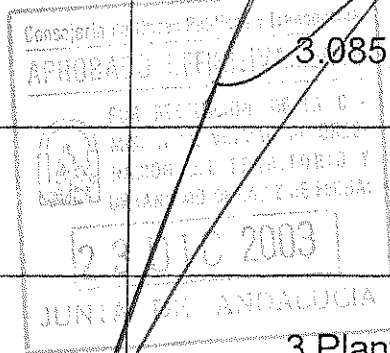


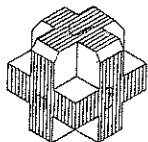
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 al Punto 1o
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

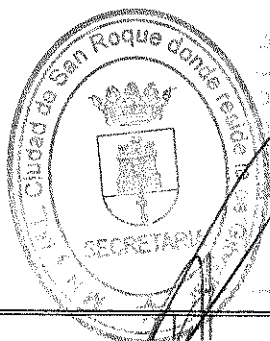
FICHA Nº: 26

PARCELA	T-4
SUPERFICIE (m ²)	2.721,76
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1,133
EDIFICABILIDAD (m ²)	3.085,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	3 Plantas
CALIFICACIÓN	Terciario
USO	Hotelero y afines, Oficinas, Servicios, etc.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

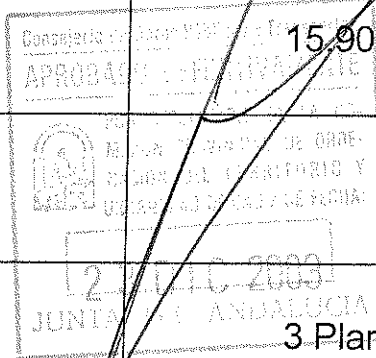


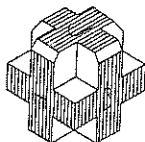
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CABILDO: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
Plenaria celebrada el día 6-11-2003
en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 27

PARCELA	RESUMEN TERCIARIO
SUPERFICIE (m ²)	14.004,44
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,133
EDIFICABILIDAD (m ²)	15.907,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	3 Plantas
CALIFICACIÓN	Terciario
USO	Hotelero y afines. Oficinas, Servicios, etc.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



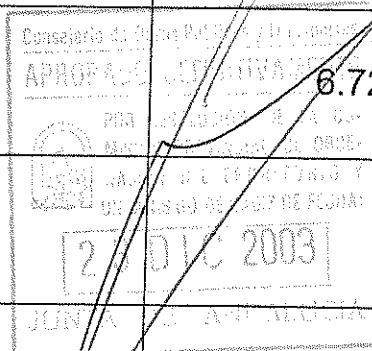
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

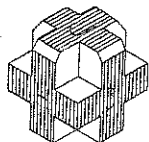
1.5.3. Uso Industrial.

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

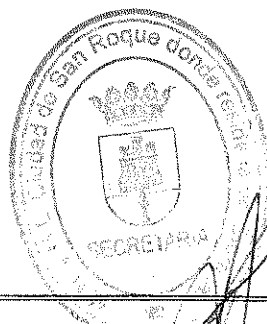
FICHA Nº: 28

PARCELA	I-1
SUPERFICIE (m ²)	3.881,03
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1.732
EDIFICABILIDAD (m ²)	6.721,69
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	2 Plantas
CALIFICACIÓN	Industrial
USO	Industrial 6ª y 7ª Categoría





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

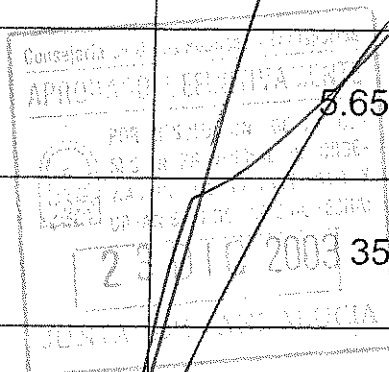


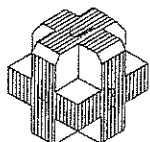
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
ordinaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

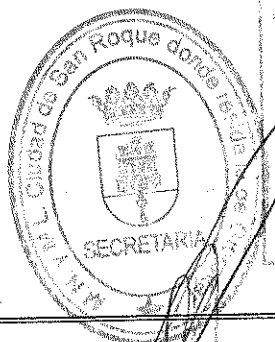
FICHA Nº: 29

PARCELA	I-2
SUPERFICIE (m ²)	3.262,43
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1.732
EDIFICABILIDAD (m ²)	5.650,31
FONDO MÁX. EDIFICABLE	35m
ALTURA	2 Plantas
CALIFICACIÓN	Industrial
USO	Industrial 6ª y 7ª Categoría





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

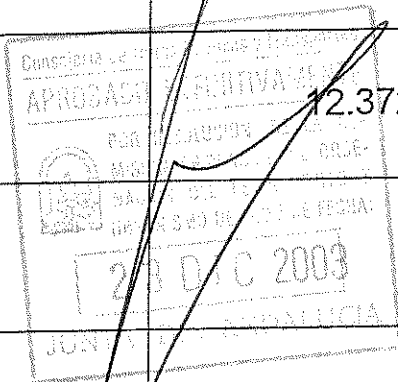


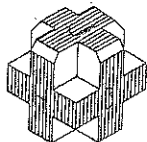
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 30

PARCELA	RESUMEN INDUSTRIAL
SUPERFICIE (m ²)	13.571,04
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,908
EDIFICABILIDAD (m ²)	12.372,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	2 Plantas
CALIFICACIÓN	Industrial
USO	Industrial 6ª y 7ª Categoría





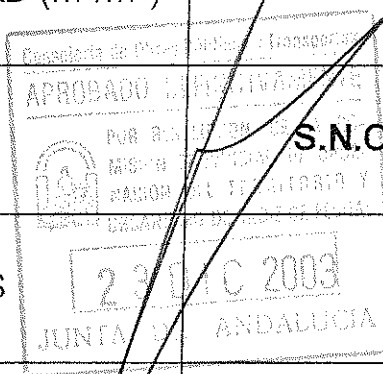
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

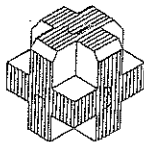


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
PRESENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en este Ilmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 6-11-2003 en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

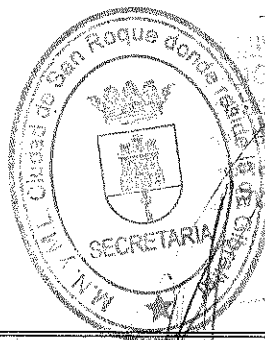
1.5.4. Equipamiento Deportivo.

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)	
FICHA Nº: 31	
PARCELA	DP-1
SUPERFICIE (m ²)	8.754,36
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	S.N.O.P.G.O.U.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	2 Plantas+(3ª 50%)
CALIFICACIÓN	Deportivo
USO	Deportivo público (cesión)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

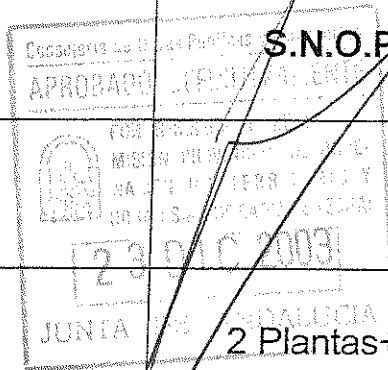


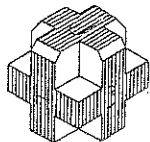
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenary celebrada el día 6-11-2003 a las 10 horas.
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

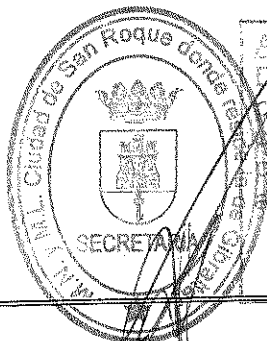
FICHA Nº: 32

PARCELA	DP-2
SUPERFICIE (m ²)	3.379,51
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	S.N.O.P.G.O.U.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	2 Plantas+(3ª 50%)
CALIFICACIÓN	Deportivo
USO	Deportivo público (cesión)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

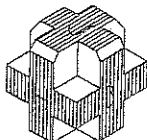


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 33

PARCELA	RESUMEN DEPORTIVO
SUPERFICIE (m ²)	12.133,87
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	S.N.O.P.G.O.U.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	2 Plantas+(3ª 50%)
CALIFICACIÓN	Deportivo
USO	Deportivo público (cesión)



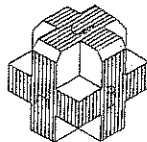
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DELEGACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

1.5.5. Equipamiento Escolar

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)	
PARCELA	ESCOLAR
SUPERFICIE (m ²)	18.000,02
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	S.N.O.P.G.O.U.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	2 Plantas
CALIFICACIÓN	Escolar
USO	Escolar público (cesión)



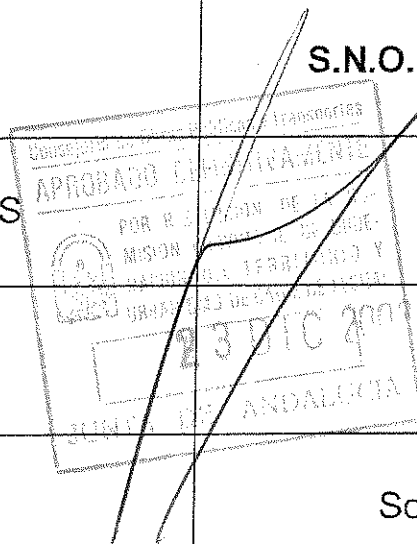
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

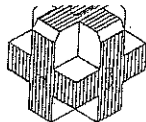


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

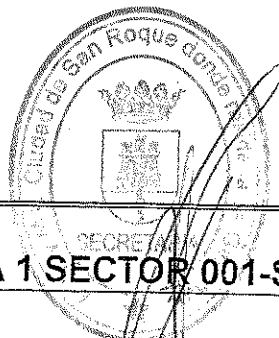
1.5.6. Equipamiento Social

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)	
FICHA Nº: 35	
PARCELA	SOCIAL 1
SUPERFICIE (m ²)	4.726,60
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	S.N.O.P.G.O.U.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	
CALIFICACIÓN	Social
USO	Administrativo/Asistencial público (cesión)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

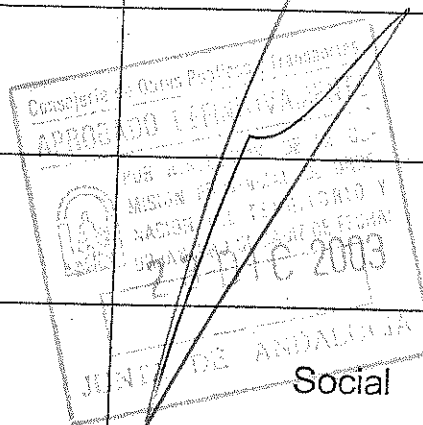
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
en el Punto 10

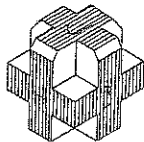
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

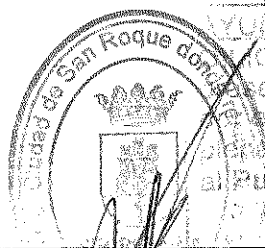
FICHA Nº: 36

PARCELA	SOCIAL 2
SUPERFICIE (m ²)	4.273,40
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	S.N.O.P.G.O.U.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ALTURA	
CALIFICACIÓN	Social
USO	Administrativo/Asistencial público (cesión)





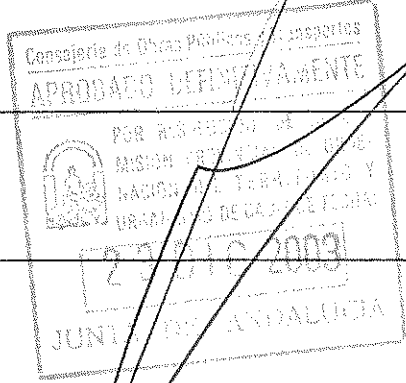
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

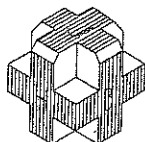


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
AGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

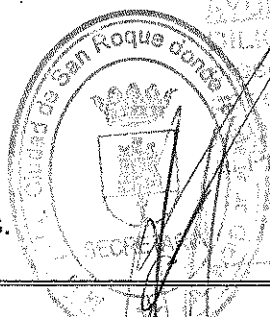
AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 37

PARCELA	RESUMEN EQ SOCIAL
SUPERFICIE (m ²)	9.000
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
CALIFICACIÓN	Social
USO	Administrativo/Asistencial público (cesión)



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



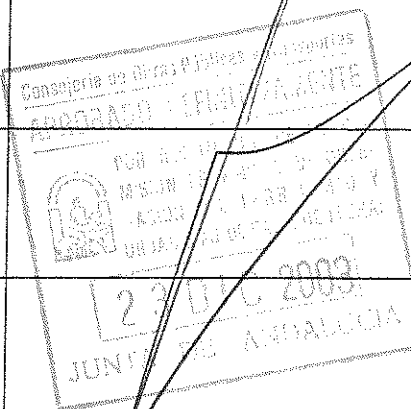
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
en este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

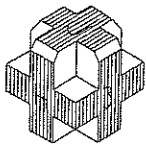
1.5.7. Zonas Verdes.

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

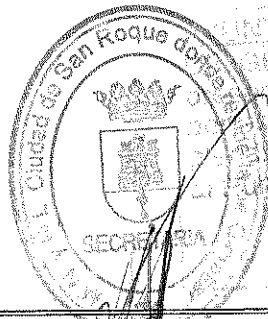
FICHA Nº: 38

PARCELA	ZONA VERDE 1
SUPERFICIE (m ²)	24.932,16
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
CALIFICACIÓN	Espacio Libre
USO	Zona Verde pública (cesión)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

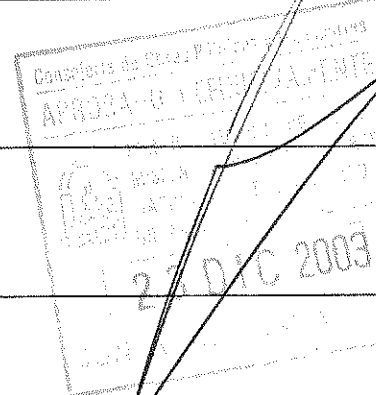
SERVICIO: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ilmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 6-11-2003 a las 10 horas.

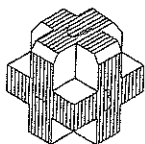
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

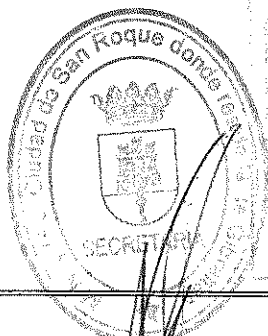
FICHA Nº: 39

PARCELA	ZONA VERDE 2
SUPERFICIE (m ²)	12.728,96
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
CALIFICACIÓN	Espacio Libre
USO	Zona Verde pública (cesión)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

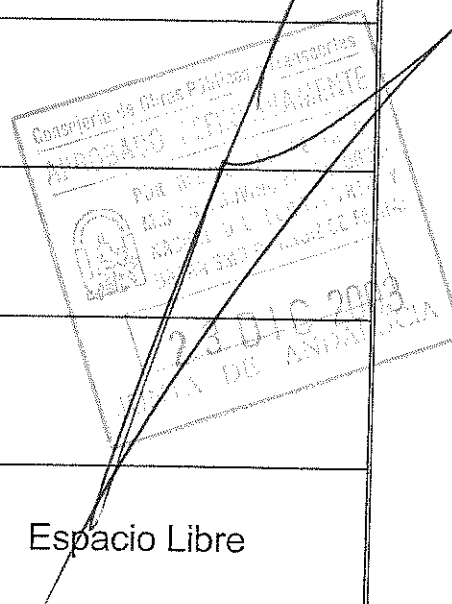


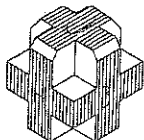
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1/SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

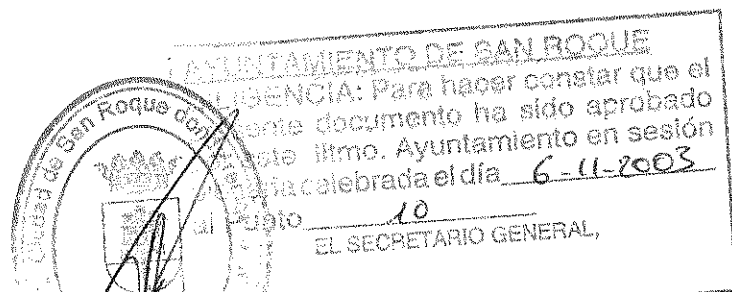
FICHA Nº: 40

PARCELA	ZONA VERDE 3
SUPERFICIE (m ²)	1.257,41
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
CALIFICACIÓN	Espacio Libre
USO	Zona Verde pública (cesión)





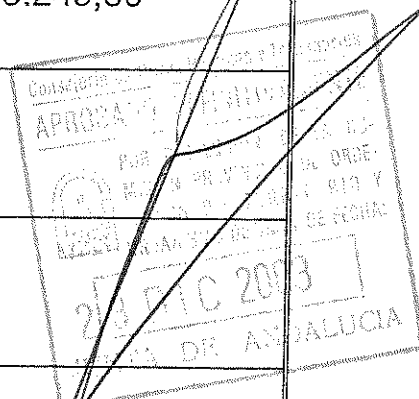
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

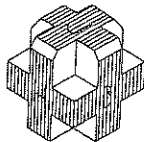


AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

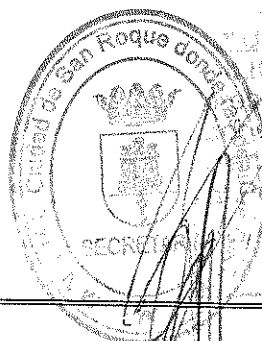
FICHA Nº: 41

PARCELA	ZONA PROTECCION
SUPERFICIE (m ²)	25.249,60
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
CALIFICACIÓN	Zona Protección
USO	Público (cesión)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

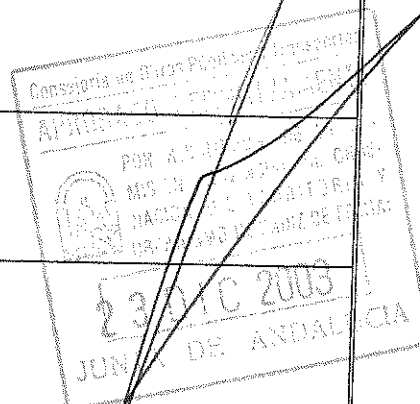


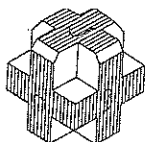
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
FICHA N° 42
CERTIFICACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el día 6-11-2003
Folio 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA N°: 42

PARCELA	RESUMEN ZONA VERDE
SUPERFICIE (m ²)	64.168,13
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
CALIFICACIÓN	Espacio Libre
USO	Zona Verde pública (cesión)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

1.5.8. Viario.

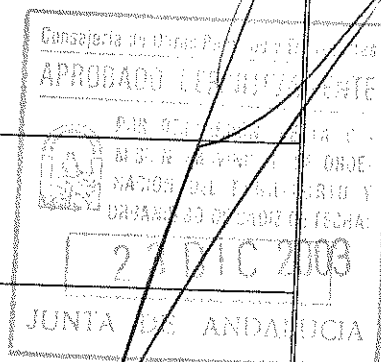


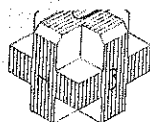
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
en el Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 43

PARCELA	VIARIO
SUPERFICIE (m ²)	66.204,22
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	
EDIFICABILIDAD (m ²)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
CALIFICACIÓN	Viario
USO	Viario y aparcamientos públicos (cesión)





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

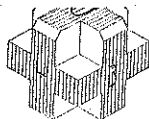


Diligencia: Documento remitido a la CPOTU
para su aprobación definitiva.
CERTIFICADO.

El Secretario General,

1.5.8-a Dotaciones.

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)	
FICHA Nº: 44	
PARCELA	PARQUE DEPORTIVO
SUPERFICIE (m ²)	1.060,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	S/PGOU
EDIFICABILIDAD (m ²)	S/PGOU
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	---
CALIFICACIÓN	Dotación
USO	Equipamiento Deportivo (cesión)



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



Presidencia: Documento remitido a la CPOTU
para su aprobación definitiva.
CERTIFICADO.

Secretario General.

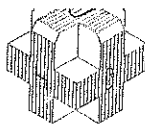
[Handwritten signature]

AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)

FICHA Nº: 45

PARCELA	EQUIPAMIENTO COMERCIAL
SUPERFICIE (m ²)	530,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1m2/m2
EDIFICABILIDAD (m ²)	530 m2
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	----
CALIFICACIÓN	Dotación
USO	Equipamiento Comercial (cesión)





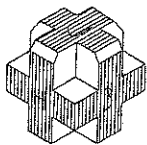
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



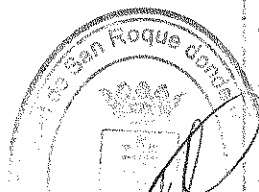
Diligencia: Documento remitido a la CPOTU
para su aprobación definitiva.
CERTIFICADO.

El Secretario General,

<u>AREA 1 SECTOR 001-SR, SAN ROQUE (CADIZ)</u>	
	<u>FICHA Nº: 46</u>
PARCELA	EQUIPAMIENTO SOCIAL
SUPERFICIE (m ²)	530,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	1 m2/m2
EDIFICABILIDAD (m ²)	530 m2.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	---
CALIFICACIÓN	Dotación
USO	Equipamiento social (cesión)



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL.

1.5.9. Centros de Transformación

Se fijarán las condiciones de volumen de los centros de Transformación, así como estéticas exigibles como edificación exenta, condiciones de diseño de acuerdo con el entorno y cumpliendo las condiciones estéticas de los mismos.

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

2.1. Ambito de aplicación.

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante del expediente de Plan Parcial de Ordenación del Area 1 Sector 001-SR, afectando a todos los usos, tipos, formas y características de la edificaciones que en las mismas se realicen.

Las presentes ordenanzas tendrán vigencia indefinida, en tanto no se proceda a una modificación o revisión de las Normas Subsidiarias o de este Plan Parcial, que demande una modificación de las mismas.

2.2. Definiciones de carácter general.

Para la definición de todos los conceptos urbanísticos que afecten a éste suelo, nos referiremos a las definiciones de carácter general resumidas en este capítulo.

2.2.1. Sector.

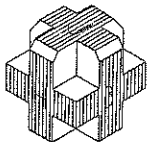
Es la unidad de referencia en el suelo Urbanizable o Urbano para la redacción de Planeamiento posterior a las Normas Subsidiarias.

2.2.2. Parcela mínima.

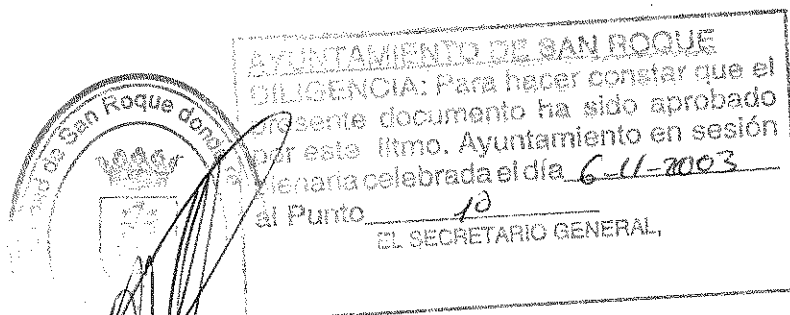
Es la unidad de propiedad de actuación catastral registrable. Su dimensión habrá de ser superior a la que se marca como mínima en las correspondientes ordenanzas.

En entidades edificatorias individuales la parcela mínima es aquella que puede albergar una unidad de edificación, dando lugar a una única propiedad catastral o registrable.

En entidades edificatorias colectivas, la parcela mínima es aquella que se determina como tal para poder actuar o edificar, dando lugar tras la actuación a diversas propiedades catastrales o registrables de menor entidad.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



2.2.3. Solar.

Es la parcela urbana de dimensión igual o superior a la mínima que cumple los requisitos exigidos por la Ley del Suelo para su edificación inmediata, contando además con:

- Pavimentación
- Encintado de aceras.
- Red de baja tensión
- Alumbrado Público.
- Sistema de evacuación de aguas negras.
- Suministro de agua potable.



2.2.4. Edificabilidad.

Es la superficie construida máxima edificable por unidad de superficie. Se expresa en m^2/m^2s (metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo).

Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores o Polígonos que al efecto pudieran determinarse. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas, resultantes de la ordenación o subdivisión de un Polígono.

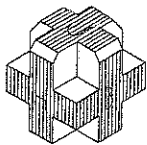
2.2.5. Superficie edificable.

Es producto de la edificabilidad por la superficie del sector, polígono o parcelas. Se expresa en m^2 (metros cuadrados de techo).

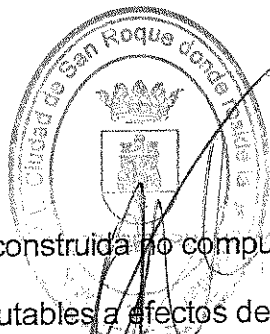
Este valor señala el límite máximo que puede alcanzar la superficie construida sobre rasante de la edificación, en el sector, polígono o parcela de que se trate.

2.2.6. Superficie construida.

Se considera superficie edificada o construida, toda superficie cubierta accesible y pisable, con altura libre superior a 2,5 m, cualesquiera que fuera su emplazamiento en o con respecto a la edificación principal, y con independencia del uso a que se destine. Más la ocupada por los cerramientos y elementos constructivos o de distribución.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

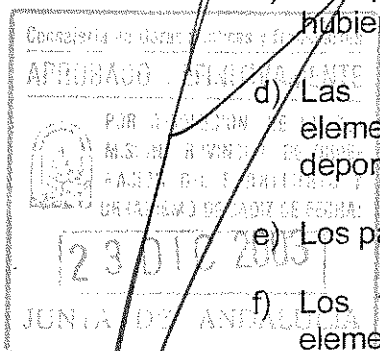


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
El Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.7. Superficie construida no computable.

No serán computables a efectos de edificabilidad.

- Las superficies bajo rasante o por debajo de 1.50 m. bajo el forjado del suelo de la planta baja.
- Los soportales, los porches y los pasajes de acceso de uso público.
- Las plantas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- Las construcciones auxiliares cerradas, construidas con elementos desmontables, así como la cubrición de instalaciones deportivas.
- Los patios de parcelas e interiores no cubiertos.
- Los torreones de escalera, casetones de ascensores y elementos ornamentales de la cubierta y la superficie bajo esta, sino está destinada a habitación, sino a deposito, instalaciones, etc.
- Las terrazas exteriores cubiertas o descubiertas.
- Las pérgolas y otros elementos móviles.
- La superficie proyectada por los aleros y vuelos de la cubierta o por cualquier otro vuelo.

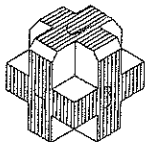


2.2.8. Ocupación.

Se considera superficie ocupada por la construcción, la delimitada por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la superficie construida definida en el punto anterior.

2.2.9. Superficie útil.

Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimitan, siempre que la altura sea igual o superior a 1.5m.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
FUNDACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.10. Alineación de vía pública.

Es la línea que define en planta el lindero entre la vía pública y las parcelas de otro uso.

2.2.11. Alineación de fachada.

Es la línea definida por la proyección en planta del perímetro de la edificación, y exceptuando los aleros.

2.2.12. Separación a linderos.

Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, excluidos los aleros, de los linderos públicos o privados.

No contabilizarán con carácter excepcional, a efectos de linderos privados, siempre que haya expresa autorización del colindante, las construcciones de dimensiones máximas 2x2x2 m. Con destino a trasteros/etc.

Asimismo, y también con carácter excepcional, no contabilizarán, tanto respecto a linderos privados, cuando exista compromiso expreso del colindante, como a públicos, en aquellos casos en que sea habitual en la zona, o que por necesidades topográficas se permita muro de contención alineado a vía pública, los garajes de vivienda unifamiliares exenta, cuya anchura máxima sea de 5m. Medido en dirección paralela a la vía pública.

2.2.13. Rasante de vía pública.

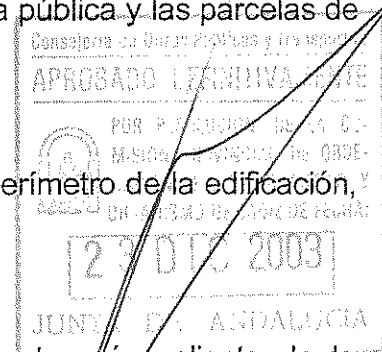
Es la definida por la intersección de la superficie en que se desarrolla la acera o la calzada con la superficie vertical que contiene la línea de alineación de calle, pudiendo admitirse una elevación de 1,50m. en el caso de semisótano o patio inglés.

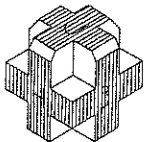
2.2.14. Rasante de fachada.

Es la línea definida por el encuentro de la línea de fachada del edificio y el terreno, o con la del suelo de la planta baja del edificio, siempre que no supere la cota de 1.50m. sobre la rasante o cota natural del terreno.

2.2.15. Plano de rasante.

Se considera plano de rasante, al estado natural del terreno o, de acuerdo con el apartado anterior, al plano del suelo de la planta baja, si no supera 1.50m. sobre el del terreno.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



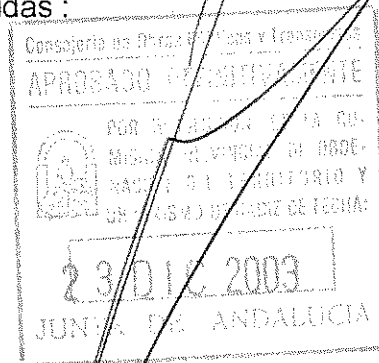
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
ordinaria celebrada el día 6-11-2003
Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.16. Altura de edificación.

La altura del edificio se medirá desde la rasante de fachada hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta habitable.

A efecto de medición de alturas se establece la siguiente equivalencia entre el número de plantas y alturas máximas en metros permitidas :

(I)	PB	5.50 M.
(II)	PB+1	8.50M.
(III)	PB+2	11.50 M.



Para cada planta más se admitirán 3.00 m. de altura.

Estas condiciones de altura no condicionará a los edificios de carácter marcadamente singular.

TIPOLOGÍAS PERMITIDAS.

2.2.17. Edificaciones exentas.

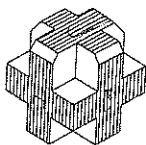
Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, la distancia denominada "separación a linderos".

2.2.18. Altura máxima edificable.

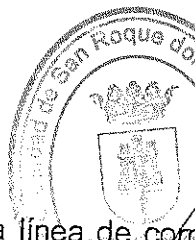
Es la que establecen las normas específicas en cada caso.

La altura máxima no podrá superarse en ningún punto de la fachada del edificio. La cara inferior de la cubierta o del último forjado habrá de mantenerse siempre por debajo de una línea contenida en el plano de fachada, paralela a la línea de rasante y a la altura establecida como máxima por las ordenanzas correspondientes.

En el caso de las parcelas o edificios con rasantes de fachada inclinadas, o en esquina de calles o con fachada a calles de cotas diferentes se resolverán siempre banqueando las alturas teniendo como margen 1,50 m. que es la altura máxima sobre rasante no computable por encima de esta magnitud es considerada como una planta.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plena celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

Por encima de la línea de cornisa definida en el párrafo anterior solo podrán construirse sin contar su edificabilidad:

- 1) Los pretilos y andamios en general.
- 2) Los casetones de escaleras, cuarto de maquina de ascensores o cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura no superior a 3,5 m. Sobre la máxima permitida.
- 3) Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.
- 4) Las cubiertas inclinadas, que no superaran en ningún punto la altura de 3,50 m. Sobre la máxima permitida.

La cámara existente bajo la cubierta, podrá habitarse para el uso, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

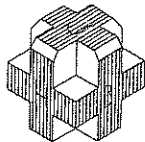
- A) La pendiente máxima del plano de cubierta será del 80%.
- B) No se permiten, la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimenea o shunts.
- C) Los espacios con alturas inferiores a 1,5 m., sólo podrán aprovecharse para almacenamiento o ubicar instalaciones propias de la vivienda.

Tanto en edificios con cubiertas planas como inclinadas, los depósitos, paneles solares, aparatos de bombas de calor o de aire acondicionado, etc., deberán integrarse en la edificación, no sobresaliendo en ningún caso, de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima que acabamos de enumerar.

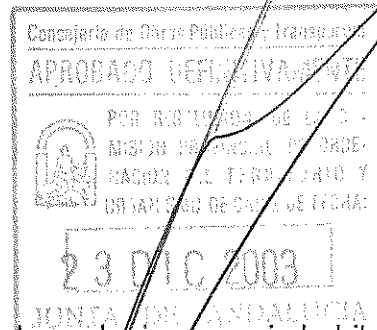
En los edificios con cubierta plana, todo volumen que sobrepase la altura máxima permitida, deberá retranquearse un mínimo de 3 m. de la alineación de fachada.

Las zonas destinadas a tendedero, deben estar en todo caso protegidas de vistas desde el exterior.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



2.2.19. Alturas libres.

La altura mínima libre, medida de suelo a techo de cualquier espacio habitable será de 2,50 m. Excepcionalmente se podrán aceptar alturas menores en viviendas o áreas de uso privado no accesible al público, cuando se trate de espacios anecdóticos que no ocupen mas del 10% del alojamiento local o conjunto del que forme parte.

No se establecen limitaciones máximas; pero en cualquier caso la altura total del edificio habrá de mantenerse dentro del número de plantas y metros equivalentes establecidos.

2.2.20. Vuelos.

Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada.

No se limitan las ménsula de los vuelos cerrados y cubiertos, que deberán respetar en todo caso las separaciones mínimas a linderos y calles.

2.2.21. Medianeras.

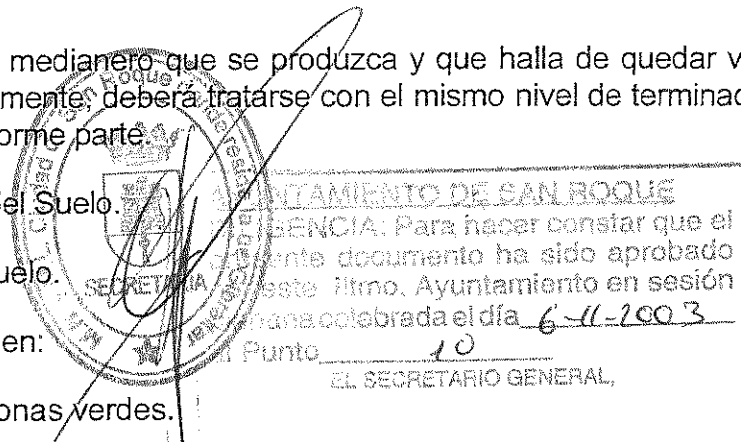
Cualquier paramento medianero que se produzca y que halla de quedar visto aunque sea temporalmente, deberá tratarse con el mismo nivel de terminación de la obra de la que forme parte.

2.3. Régimen Urbanístico del Suelo.

2.3.1. Calificación de suelo.

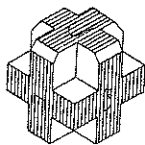
El suelo se calificará en:

- Zonas verdes.
- Viales y aparcamientos.
- Terrenos dedicados a edificación publica.
- Terrenos dedicados a edificación privada.

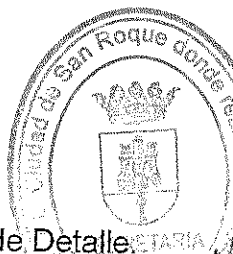


2.3.2. Usos.

Tanto las definiciones de uso como usos compatibles, complementarios e incompatibles, serán los definidos en el P.G.O.U. de San Roque.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

2.3.3. Estudios de Detalle

Cualquier modificación de alineaciones o rasantes necesaria para la ejecución de una parcela determinada de volumen o realización de una ordenación volumétrica especial dentro de ésta, necesitará la aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle.

La introducción de viario interior de parcela, no requerirá la previa tramitación de Estudio de Detalle, si está contenido en un proyecto de edificación unitario.

2.3.4. Parcelaciones.

Cualquier modificación de la parcelación propuesta en el presente P.P.O. necesitará la Redacción y Aprobación del correspondiente proyecto de parcelación conforme a las determinaciones del R.P.

2.3.5. Proyecto de urbanización.

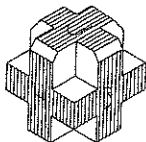
Para el desarrollo del presente Plan Parcial será necesario la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización, de acuerdo a las normas de este mismo plan y a las generales del P.G.O.U., de San Roque.

2.4. Gestión del Plan Parcial

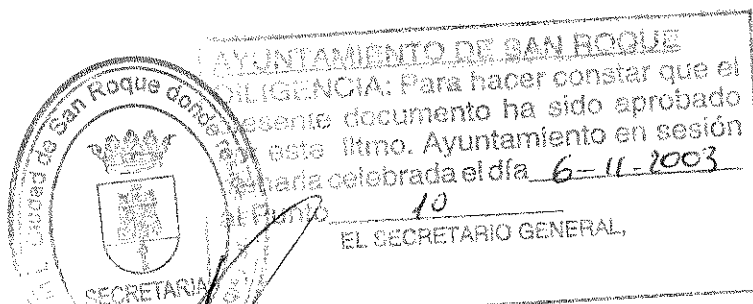
Con independencia de cuantos aspectos relacionados con la Gestión del Plan Parcial que se relacionan, por exigencias de la Ley del Suelo, en el punto 1.3.4. de este Plan Parcial, cabe reseñar aquí, que a los efectos del mismo, serán de cesión obligatoria gratuita, todos los terrenos establecidos como de uso público.

2.5. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento a que el propietario tiene derecho será el resultado de aplicar, a su superficie, el 90% del aprovechamiento medio del P.G.O.U., una vez deducidas las cesiones a que se refiere el punto anterior, el 10% restante, con su correspondiente suelo susceptible de edificación será de cesión obligatoria al Ayuntamiento; sin perjuicio de que, en los casos previstos en el Artículo 125 de la Ley del Suelo, se podrá sustituir la cesión del 10% por una contribución en metálico que abonará la propiedad al Ayuntamiento.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



3. PLAN DE ETAPAS.

3.1. Plan de Etapas.

La ejecución de las Obras de Urbanización se desarrollarán en dos (2) Etapas. La primera con una duración de cuatro (4) años y la segunda dividida en dos (2) fases de dos (2) años cada una. Pudiendo redactarse Proyecto de Urbanización de distintas zonas con viabilidad de continuidad de los servicios.

3.2. Licencias de Obras de edificación.

Deberán solicitarse en un plazo no superior a cuatro (4) años, a partir de la recepción de las obras urbanizadoras correspondientes a cada etapa.

4. EVALUACION ECONOMICA.

Los criterios seguidos para analizar la repercusión económica de la implantación Urbana-edificatoria proyectada en los siguientes:

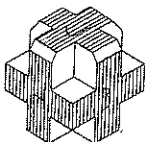
- No se han tenido en cuenta el coste de las edificaciones.
- En ninguna de las valoraciones se ha incluido el I.V.A.
- Se incluye el coste del suelo.
- Se han evaluado independientemente los sistemas generales de los locales.
- Las valoraciones se hacen en euros actuales, por lo que será necesaria la correspondiente actualización, si se quiere hacer la estima real-temporal.
- Todos los valores se han ejecutado a estima dada la dificultad en valorar todos los aspectos desde un documento de ordenación, por lo que hay que entender que la evaluación es aproximativa.

4.1. Coste de los terrenos.

La valoración de los terrenos se hace de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, en el título II, capítulo II, Artículos 48 a 51, añadiendo al valor inicial el 50% del coste de la Urbanización, todo ello por considerar que con la aprobación del presente Plan, se adquiere el derecho a urbanizar. Por todo ello y a los valores a efectos de estima dentro del presente documento, se ha considerado que el valor del suelo es de 12,02 €/m².

El coste de los terrenos es:

$$353.495,00 \text{ m}^2 \times 12,02 \text{ €/m}^2 = 4.249.095,5 \text{ €}.$$



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



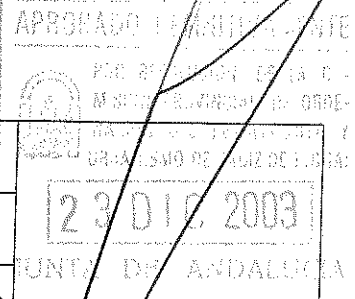
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
ALCANCE: Para hacer constar que el
proyecto de documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
celebrada el día 6-11-2003
a las 10 horas.
EL SECRETARIO GENERAL,

4.2. Indemnizaciones.

A efectos de indemnizaciones por demolición de edificaciones existentes, si las hubiera, se tendrá en cuenta el valor de la construcción en función de los precios establecidos para la vivienda de protección oficial, teniendo en cuenta la depreciación por su estado y su vejez.

4.3. Coste de la Gestión.

• Tramitación y Redacción del Plan Parcial.	450.759,08 €.
• Tramitación y Redacción del Proyecto de Urbanización.	
• Gestión de la Junta de Compensación. Redacción de Bases, Estatutos, Tramitación, Escrituras, Actas, etc.	
• Redacción Proyecto de Compensación.	
• Ejecución Obras de urbanización.	
• Dirección Obras de Urbanización.	
• Licencia Obras de Urbanización.	
• Anuncios y Tasas.	
TOTAL	450.759,08 €.



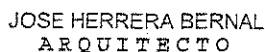
4.4. Detalle de los costes de Urbanización.

Para el cálculo del coste de la Urbanización, se calcula por una parte la valoración de todo el Sistema Viario, tanto General como Local, ya que uno se apoya en otro, con todas las canalizaciones e infraestructuras que lleva alojado en un trazado.

Por parte se valoran el resto de los Sistemas Generales y Locales que se tengan que urbanizar, es decir, Zonas Verdes, aparcamientos, etc.

Se parte de la Base de los siguientes datos:

Superficie total viario	66.204,22 m ²
-------------------------	--------------------------



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
pública celebrada el día 6-11-2003
Funto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

siguiente:

RIO

23	722.346,23
	424.002,55

[illegible]

23000000

722.346,23
424.909,55
467.400,05
1.827.111,10
297.436,68

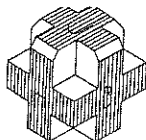
500 801 46

309.891,46

90.898,56 €.

147.306,71 €.

238.205, €.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 6-11-2003
al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

Sistema General (suministro de agua).

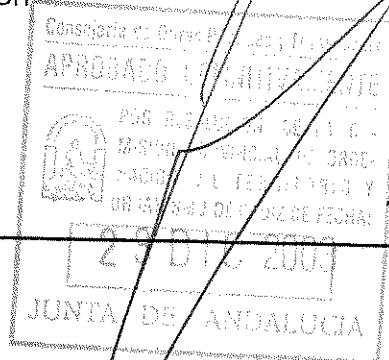
Deposito (capacidad 600 m³). 138.232,78 €.

Red de agua hasta Sector. 20.151,94 €.

Supresión Red de Alta Tensión 480.809,68 €.

Soterrando Media Tensión 38.464,77 €.

Total Gastos Urbanización. 1.121.503,20 €.



4.5. Coste total de la actuación.

Coste de los Terrenos. 4.249.095,50 €.

Coste de la Gestión. 450.759,08 €.

Coste de la Urbanización. 4.629.402,22 €.

Coste Total. 9.848.531,24 €.

4.6. Repercusiones Económicas.

- Repercusión sobre m² de suelo:

$$9.848.531,24 \text{ €} / 353.495 \text{ m}^2 = 27,86 \text{ €} / \text{m}^2.$$

- Repercusión sobre m² de suelo sin computar el coste del suelo:

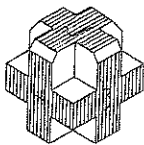
$$5.597.031,71 \text{ €} / 353.495 \text{ m}^2 = 15,83 \text{ €} / \text{m}^2.$$

- Repercusión sobre m² edificable:

$$9.848.531,24 \text{ €} / 213.061 \text{ m}^2 = 46.224,00 \text{ €} / \text{m}^2.$$

- Repercusión sobre m² edificable sin computar el coste del suelo:

$$5.597.031,71 \text{ ptas} / 213.061 \text{ m}^2 = 26,27 \text{ €} / \text{m}^2.$$



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

- Repercusión por vivienda:

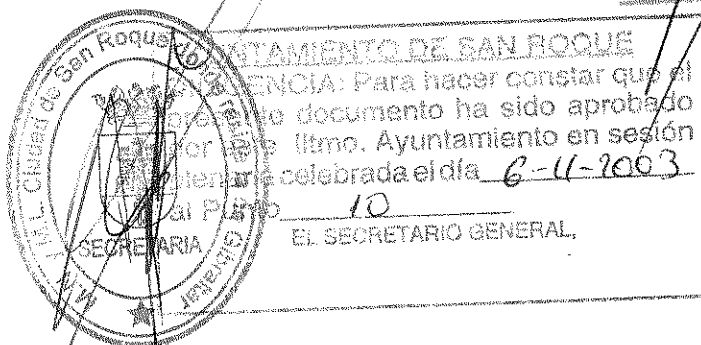
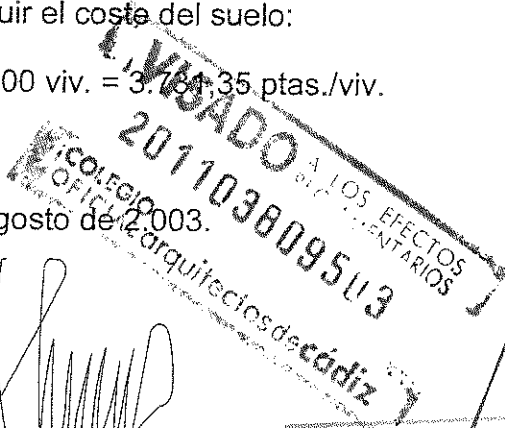
9.848.531,24 €/1.500 viv. = 6.565,68 ptas./viv.

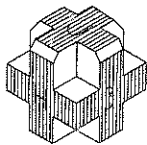
- Repercusión por vivienda sin incluir el coste del suelo:

5.597.031,71 ptas./1.500 viv. = 3.731,35 ptas./viv.

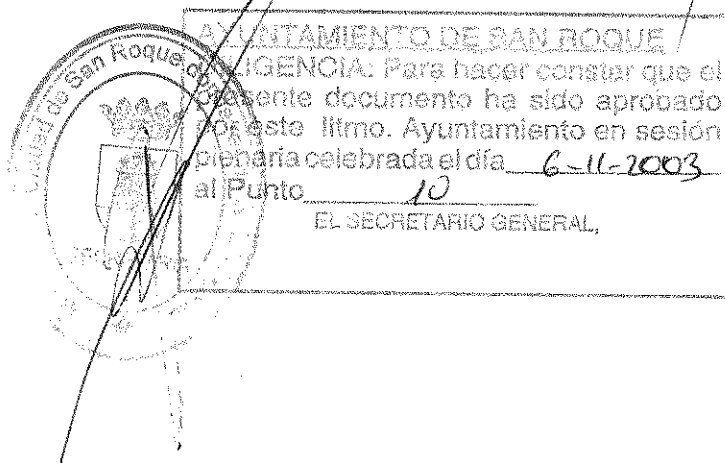
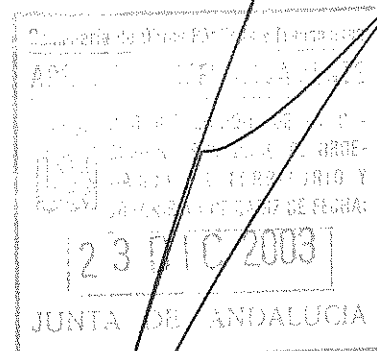
San Roque, Agosto de 2003.

Fdo: José Herrera Bernal.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



ANEXO 1 ESCRITURAS DE LA PROPIEDAD

1ª Segregación y Venta	RUSTICA: Haza de tierra llamada de "EL POZO" que formo parte del Cortijo denominado "EL AGUILA", del termino municipal de San Roque. Se encuentra a la izquierda de la carretera Nacional trescientos cuarenta de Cadiz a Malaga, yendo a esta ultima ciudad. Tiene una superficie de diecinueve hectareas, dieciseis areas y cuarenta centiareas. Linda: por el Norte, con la finca denominada La Viña propiedad de la Excelentisima Señora Duquesa de Lerma; por el Sur, con la carretera Nacional trescientos cuarenta y finca de los hermanos Collados; por el Este, con finca de los hermanos Barberan Cardenas y por el Oeste, con la finca de los hermanos Collado, antes citada. Esta finca descrita la separa de la finca matriz la carretera Cadiz-Malaga, antes citada. Se segrega de la finca inscrita con el numero 2.466, al folio 106 del libro 80 de San Roque. Sin Cargas Valorada en cinco millones de pesetas. Los conyugos don Miguel Mateo Salsedo, mayor de toros, y doña Antonia Mateo Secerra, sin profesion especial, vecinos de Algeciras, mayores de edad, calle Juan XXIII, numero dos, es titular de la finca matriz y segrega de ella la descrita al principio y como finca independiente ante la vende a don Salvador Barberan Gil, agente de propiedad inmobiliaria, mayor de edad, casado con doña Josefa Garcia Virnes, vecino de Algeciras, calle Santa Rosa, por precio de cinco millones de pesetas, recibidas con anterioridad en su virtud INSCRIBO esta finca a favor de DON SALVADOR BARBERAN (C) digo Gil, con caracter presuntivamente ganancial por titulo de segregacion y compraventa. Asi resulta de escritura otorgada el siete de marzo ultimo, ante el Notario de Algeciras, don Javier Asin Zurita, cuya primera copia se presento a las diez horas del dia veintiseis del corriente, asiento 2327, al folio 256 vuelto, del Diario 64. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago. San Roque, veintiocho de Agosto de mil novecientos ochenta y cinco. 2ª RUSTICA: Haza de tierra llamada El Pozo, en el termino de esta Ciudad, descrita en la inscripcion la. Sin cargas. Valor diecinueve millones ciento sesenta y dos mil pesetas. Los conyugos don Salvador Barberan Gil, industrial, y doña Josefa Garcia Virnes, sus labores, mayores de edad, vecinos de Los Barrios, en Urbanización Santa Rosa, calle Las Rosas numero cuatro, con D.N.I. 31.983.045 y 75.479.066, son titulares de esta finca, segun la inscripcion anterior, y la aportan a la Sociedad denominada Financiera Inmobiliaria Sol, S. A. -Piscol- domiciliada en la Linea, en Plaza de la Iglesia, diez, inscrita en el Registro Mercantil en el tomo 450 general, 272 de Sección 3a del Libro de Sociedades, hoja numero 433, inscripcion la, constituida en la escritura que se inscribe, en pago de las acciones por ellas aportadas. En su virtud INSCRIBO esta finca por titulo de aportación. Asi resulta de escritura otorgada ante el Notario de Los Barrios don Maria Maria Recarte Casanova, el doce de Noviembre de mil novecientos ochenta y siete, cuya primera copia se presento a las trece horas de hoy; asiento 2.242, folio 277 del Diario 70. Pagado el Impuesto y Archivada la carta de pago. San Roque, seis de Febrero de mil novecientos noventa.
---------------------------------	--

23 JUL 2003

20 SET. 1999

OBSERVACIONES:

La nota simple informativa sin garantia no acredita fehacientemente, a diferencia de la cartificación, el contenido de los asientos del Registro (arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 352 de su Reglamento).

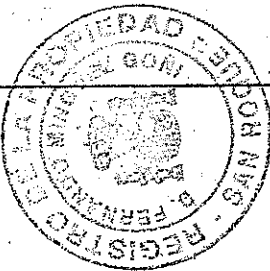
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

ILICENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en la plenaria celebrada el día 6-11-2003 al Punto 10

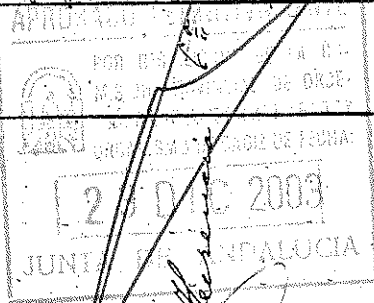
EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA

Liberty de Lou Doze -



12



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003 al Punto 10.

EL SECRETARIO GENERAL

[illegible]

27-01-2008

2010/01/01 2009

ANDALUCÍA

GOVERNAMENTO DE SAN RODRIGO

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003.

10

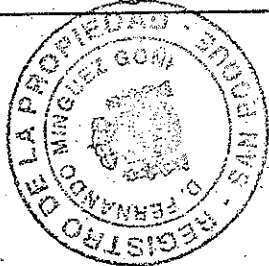
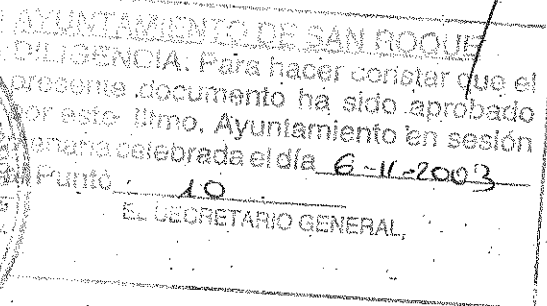
EL SECRETARIO GENERAL,

SECRETARIA

10-10-1964

~~Account of the late Pt. 9 Pt. 1000000~~

La inscripción de crédito hipotecario número cinco precedente, a favor de Don Concepción Hernández Albert, conllevando en garantía del pago de su totalidad, queda totalmente cancelada por haberse abrogado el se-
recho por virtud del fallecimiento de la pensionista, ocurrido en Bar- celona el veintidós de Enero de mil novecientos once y, tres de-
cenas, en lo sucesivo copete por Don Eduardo Alonso Sansonini, quien fué el primer
poseedor de dicha capital, en veinticinco de Enero último, y solicitante
además por Doña Juana Castilla Velgado, viuda y heredera de Don Juan Castilla
Regalado, en su última suscrita, en esta ciudad de veintinueve de Abril ul-
timo, a la que se acompaña copia auténtica de la escritura de constitución
de hipoteca. Queda por tanto libre de toda servidumbre esta finca por su
donde la hipoteca. Toda la cédula es como del Registro y de la relación de
matrícula que con las copias de la escritura y la certificación de formación de



41

Pancladia



12 JUL 1999

100

28

Phenicia

SECRET

2.3.18 2003
JUNTA DE ANDALUCÍA

AYUNTAMIENTO DE SAN JOAQUIN
 RESOLUCION: Para hacer constar que el
 presente documento ha sido aprobado
 por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
 ordinaria celebrada el día 6-11-2003
 al número 10
 EL SECRETARIO GENERAL,

A circular official stamp from the City of San Francisco, California. The outer ring contains the text "CITY OF SAN FRANCISCO" at the top and "CALIFORNIA" at the bottom. In the center is a shield with a cross, and below it, the word "SECRETARIA" is printed. The stamp is heavily crossed out with several thick, dark diagonal lines.

25

al folio 37 del libro 238 de esta
ed., quedando reducida esta
a 10 hectáreas, 14 áreas, 9 centia-
das y 86 dm², conservando el caserio
vindeloso, teniendo además en su
buena posición allegada en su
del este. San Roque a 18 de No-
viembre de 1991.-

la finca se designa. sus parcelas de 770
dem² y de lasinto a favor del Excmo.
Ayuntamiento de San Roque, con el
B. 167, al folio 207 del Lrmo 249 de
Roque, quedando reducida esta finca a
6 areas 35 cts y 28 dem². San
a 16 de Abri^l de 1793. -

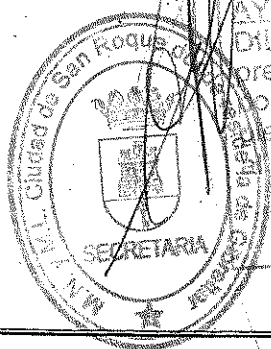
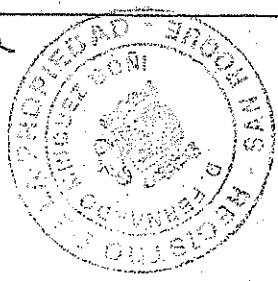
La finca se regresa una vez
tenemos de 3.840 m² y se
a favor de "Unificación de
construcciones S.A.", con el
39, al julio 115 del libro
San Roque, 1974, al
finca a 9 hectareas, 28
arreas, 2 de Septiembre de
Roque, 2 de Septiembre de

12
 "adjuvato"

[illegible]

10001

De ésta finca se segregó una parcela de terreno de 60 m² y se inscribió a favor de Don Sergio Ruiz con el n.º 19.960 el folio 215 del tomo 289 de esta ciudad, quedando reducida esta finca a 9 hect 7 areas 99 ca 28 dm² correspondiendo por Ciudadas. San Roque a 9 de Ep- febrero de 1993.



12

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2003
Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL

El objeto de este asiento es UNA CUARTA PARTE INDIVISA DE ESTA FINCA. Sin cargas. Esta para junto con cuatro fincas más, pertenecientes a don Francisco Colado García, casado con doña Juana Sagüla Camacho, que dan embargadas a favor de UNICAJA, en recompra de DOS MILLONES NOVECIENTAS NOVENTA MIL TREINTA Y UNA pesetas de principal y UN MILION QUINIENTAS MIL pesetas para costas y gastos. La extensa es la finca letra A de la finca 4.107 al folio 235 vuelto del libro 8º de esta ciudad. San Roque, fecha de Diciembre de mil novecientos veintay cuatro.

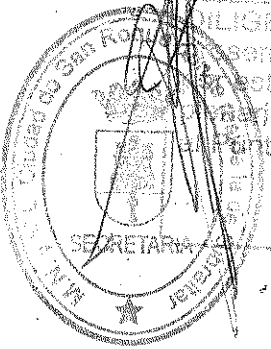
La anotación letia A que de este finca conlleva se cancela por haberse otorgado sin efecto el embargo practicado y de crearse así su concepción, según mandamiento expedido por don Rosa Pareja Aparicio, Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de esta Ciudad. Así resulta del citado mandamiento expedido el siete de Marzo del actual por la mencionada Juez, que por duplicado se presentó a los diez horas del día diecinueve de Marzo del actual, asiente 1883 del tomo 82, a cuyo margen se indican los aporamientos relativos a tres fincas más. Exento del Pago del Impuesto. San Roque, quince de Mayo de mil novecientos veintay seis.

OBSERVACIONES:

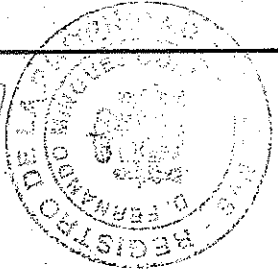
La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente la existencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (arts. 223 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).



Libro 63 de San Roque



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en este Ilmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 6-11-2003
FOLIO 10
EL SECRETARIO GENERAL



27 JUN 2003

23 JUL 2003

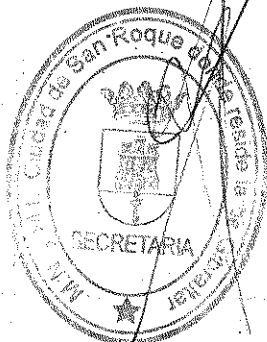
ANDALUCIA

Siendo Regulares a la Hacienda remitidos por el Sr. Cedeño
según carta de pago anterior a número 1110 expedida por
la que se le mandó en el legajo anterior a sala de audiencias
para comparecer a dicho día por el documento que se refiere
a fin de la presentación de San Roque en el expediente de
de nulidad de los actos. Ref. 1110
Dada en el día 6 de octubre de 2003 en el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque

La inscripción de dicho hipotecario número doce que antecede queda total-
mente cancelada por haber pagado don María Piedad Belgado mayor de edad
asistida de su esposo don Juan Bellego Ruiz, vecino de San Roque, a don
Cecilio Vique Vique, mayor de edad casado, de igual vecindad y ascendiente por
mil pesetas, importe de dicho crédito más sus intereses pactados y vencidos.
Cada de la cancelación de cancelación de hipoteca otorgada por ambos en es-
te ciudad el presente de veinte y cinco, ante el Sr. Jefe de San Roque
don. Esta finca queda libre de toda carga y gravamen por tanto de tal
falta de primera copia de dicha escritura en unión de copia simple
la anterior, ha sido presentada en el Sr. Registro el día de hoy a las once
quince y veintidós de presentación, quince de día al folio ciento veintidós
para el Sr. Jefe de San Roque y así quedará archivada dicha copia en su lugar
correspondiente. Pagos por Remate. Meales remitidos por el Sr. Jefe de San Roque
cuenta según carta de pago número veintidós noventa y nueve expe-
dida por el Sr. Jefe de San Roque, en el legajo anterior a sala de audiencias
de San Roque. Informe de dicho Sr. Jefe de San Roque de referencia
para la presente en San Roque a día de veintidós de noviembre de mil novecientos
treinta y dos.

Ref. 1110
Dada en el día 6 de octubre de 2003 en el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque
Dada en las salas de la Hacienda remitidos de la "Cancillería" en las mismas

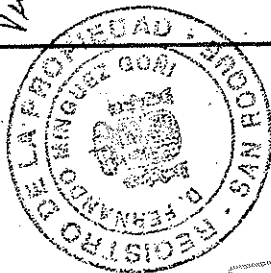
152
Venda



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 EL CERRILLO: Para hacer constar que el
 presente documento ha sido aprobado
 por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
 pública celebrada el día 6-11-1003
 en el punto 10

EL SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO DE SAN ROQUE
 C. G. A. Para hacer constar que el
 documento ha sido aprobado
 Ilmo. Ayuntamiento en sesión
 celebrada el día 6 de 2003
10
 EL SECRETARIO GENERAL,



16^a Vesta.

daones de esta ciudad, termino muni-
 cipal de San Roque, desunta en la suscrip-
 cion, cargo: Don José Carreras, mayor de edad, casado con doña Francisca Barred Carreras
 y vecino de San Roque, adquirio esta finca por compra segun la suscrip-
 cion y la vende a don Guillermo Batistill Martinez, mayor de edad, casado con doña Carme-
 lo de la Cruz, Reg. industrial y vecino de San Roque, por precio de quince mil pesos, recien-
 das con anterioridad. En su virtud suscribo esta finca a nombre de Don Guillermo
 Batistill Martinez, por titulo de compra venta. Qui resulte de la escritura o-
 gada ante el notario de San Roque don Proben Recarte Carrasco el suero del actual
 ya primera copia se presento a las diez horas de hoy. asento 1336, folio 184 vuelto de
 libro 43. Pagado el impuesto y archivada la finca al pago. Sale por que ventilo de
 sobre de mil novecientos noventa y tres. Don J. B. Carreras
 Votos: cincuenta y siete hts. 5 oct. 1834.

BUSTICA: Dos haas de tierras unidas entre si y cercadas por la de "B
 idda", en las inmediaciones de esta ciudad. Los señores municipales de
 Potosí, desvirtuando en las inscripciones 1.^a y 4.^a casos en el título, presen-
 taron a don Juan Guillen y Batistín, natural de esta ciudad, casado con Do-
 ña Carmela Laureles de Potosí, y señores de San Pedro, a quienes esta de-
 por compra se le ha inscrito en 15.^a y la vendió a don Diego Luaces, de
 Potosí, natural de esta ciudad, cuando era menor de edad, con Dña. Francisca de
 Potosí, natural de esta ciudad, y recibiendo la venta por precio de quince mil
 pesos. Y que el vendedor confiesa haber recibido la suma del precio de
 cuatro mil ochocientos de la escritura por se respicte. En su virtud se
 cede esta finca a favor de don Diego Amado Ramirez,
 titulado de corregidor, y en condiciones especiales. Por escritura de
 Potosí y de la escritura de compra venta, otorgada en San Pedro de
 Chos y Juan de Potosí, se tiene ante el cartorio de esta ciudad. Por
 escritura de don Juan Laureles, cuya escritura se presenta a los se-

Primas de diez y seiscentos / 500 folios 538 del Diario Vol. Papeles el Virrey don Juan de la Cerna
y de la Santa de pagar para Pagar tres de Diciembre de mil novecientos treinta
y seis. Miguel

Hand received & note for to Mr. J. B. Baker 87 Jan 13

4

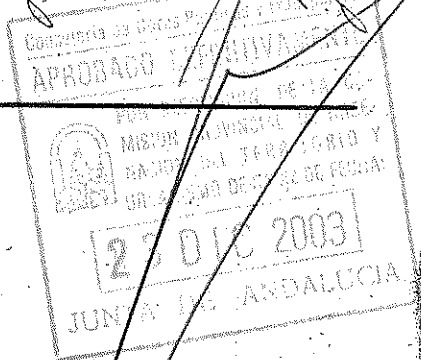
off the ground

[illegible]

AGUAFAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 6-11-2003 en el Punto 10

EL SECRETARIO GENERAL



三

19



AYUNTAMIENTO DE SAN RODRIGO
 PARA HACER CONSTAR QUE EL
 PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
 EN EL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN
 CELEBRADA EL DÍA 6-11-2003
16
 SECRETARIO GENERAL,



Consejero de Obras Públicas y Transportes

APROBADO CON CALIFICACIÓN DE

POR RESOLUCIÓN DE LA D. L.

MEJORA DE LA CALIDAD DE LA

NACIONAL D. L. 11/1980 Y

GRATIS 34 J. DE 1977 DE FECHA:

28 DEC 2003

JUNTA DE ANDALUCÍA

21

RESERVATIONS:

una nota simple informativa sin garantía de devolución, en la forma de la presente, en el momento de la recepción del mismo, el contenido de la misma, del Registro de la Propiedad de su Realmen-

1800

[illegible]

DECLARACIONES DE LAS H. DE ORDEN

FINCA NUM.

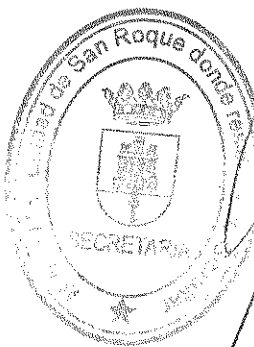
Vento.

los cargos que constan autenticamente. Don Carlos Cebralles Esquivel, en libro
de este puebo según la inscripcion autentica y la vende en UNION DE DOS
EINGOS MAS POR IGUALES PONTES INDIVISAS a favor de Don Antonio Bar-
bosa Cardenas, casado con Dona Antonia Florent Sabudillo y Don Juan
Barbosa Cardenas casado con Doña Dña. Maria Sanchez, por precio en
conjunto de DOS MILONES SEISCIENTOS MIL PESOS, recibidos con au-
tenticalidad para virtud inscribida esta favor POR TUPDES INDIVISAS
a favor de Don Antonio y Don José BARBERAN CARDENAS, au-
tor con caracteres plenamente genuinos, a libelo de compra la ex-
tena en la inscripcion 49, fecha 1893, folio anuelto del libro 116 de
esta Ciudad San Ray de casa de Harco de uil mascienta ochento y o-
cho.

[illegible]

DISCUSSION

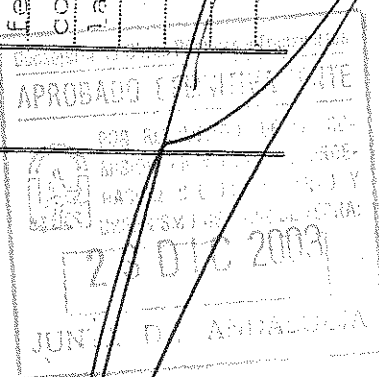
La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (arts. 232 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 6-11-2003 a las 10 horas.

EL SECRETARIO GENERAL



San Roque, V de Horreindelo 1971

[illegible]

AYUNTAMIENTO DE SAN JOAQUIN
ATA: Para hacer constar que el
documento ha sido aprobado
ultimo. Ayuntamiento en sesión
celebrada el día 6-11-2003
10
EL SECRETARIO GENERAL,

10

三三三

4.

1.ª Don Juan de Torres para el fin de su vida, en el término municipal de San Roque, compra una superficie de ocho mil ochenta y un metros, veintidós decímetros cuadrados, y linda: por el Norte y Oeste, con otra finca de don Emilio Gutiérrez Rodríguez; por el Sur, con finca de don Jacinto Elvira; por el Este, con resto de finca matriz de don Baltar Labella Sagavech; por el Norte, con resto de finca matriz de don Baltar Labella Sagavech; por el Este, con resto de finca matriz. Se registra de la número 5917 al folio 14 del libro 10 de San Roque. Enmenda con la servidumbre de acueducto que relaciona la inscripción 1.ª. Don Baltar Labella Sagavech, armeroso, casado con Doña Rosaura Suarez Lebrero, sin profesión especial, mayores de edad, vecinos de San Fernando, calle de Hernando Lagarto, (centro plaza veintimuchos, adquirió la finca matriz por su facción de diez adquiridos por compra, según dicha inscripción 1.ª, y en el portamanto de su morada esposa virada este 11 de mayo de la forma de Don José Lavado Lavado, el veinte de mayo de mil novecientos treinta y ocho, registra de dicha inscripción, la de este número y como finca independiente la vende a don Emilio Gutiérrez Rodríguez, mayor de edad, casado con Doña María del Rosario Lora Vales, Perfecto, hereditario y vecino de Cádiz, Ave. de la Catedral del Sur, veintimuchos, por precio de veintimuchos y siete mil setenta y cinco pesetas, confesadas recibidas. Hace constar el comprador que esta finca para destinada a la construcción de viviendas de Patrocinio. El finca por su virtud inscribe esta finca a favor de don Emilio Gutiérrez Rodríguez y de su esposa Doña María del Rosario Lora Vales. Para de fealdad conyugal por título de compraventa. Se resulte de la escritura de segregación y compraventa. Se registra de esta finca don Antonio Gómez Rodríguez, el catorce de octubre de mil novecientos treinta y ocho, con la de esta inscripción unida, se presentará a los doce horas y cuarenta minutos de hoy, a las 3.14, folio 17 del libro 10 del Registro de la finca del pago del Impuesto. Se daque, a cargo de honorarios de mil novecientos

NOTAS MARGINALES	N° DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES	FINCA NUM.
Barcelon de acotación presentada en el cargo del present. por el Sr. Roque, ordenado el Sr. Roque, 13 de Agosto de 1903. Con esta fecha se ha expedido este finca, por el Sr. Roque, ordenado el Sr. Roque, 13 de Agosto de 1903. Barcelon de acotación presentada en el cargo del present. por el Sr. Roque, ordenado el Sr. Roque, 13 de Agosto de 1903.	Barcelon de acotación presentada en el cargo del present. por el Sr. Roque, ordenado el Sr. Roque, 13 de Agosto de 1903. Con esta fecha se ha expedido este finca, por el Sr. Roque, ordenado el Sr. Roque, 13 de Agosto de 1903. Barcelon de acotación presentada en el cargo del present. por el Sr. Roque, ordenado el Sr. Roque, 13 de Agosto de 1903.	FINCA NUM. 6803

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

3^a *Recepción*

Este finca queda afecta al pago del Arbitrio de Plus Valía por el plazo legal, en favor del Ayuntamiento de San Roque, dejando archivada copia de la declaración jurada diligenciada por el citado Ayuntamiento.

San Roque, 11 de Febr de 1987

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6-11-2008 al Punto 10

EL SECRETARIO GENERAL,

17 JUL 2008

REGISTRO DE LA PROPIEDAD - SAN ROQUE
D. DOMINGO HERNANDEZ GONZALEZ

3 DIC 2003
A. DE ANDALUCIA

[illegible]

Libro 116 de INCA NUM. 6.802

San Juan ✓ de Parícut de 10.75

AYUNTAMIENTO DE SAN PABLO
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión pública celebrada el día 6-11-2003 en el número 10 de la Sesión.
SECRETARIO GENERAL,

11

4

[illegible]

[Circular stamp: Ciudad de Mexico]

Wanted for arrest of ex-burg -
advent. In prison or elsewhere.
Mar Ro per 13th Nov 98.

[Signature]

Esta falta puede ser o, por el arbitrio de Plus, por el plazo legal, en caso del cumplimiento de *en*
de la
debe otorgarse por el estado Apuntamiento,
San Roque 17 de Enero de 1885.

[illegible]

