

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 015- TG SAN ROQUE (CADIZ)

DOCUMENTO para la APROBACIÓN DEFINITIVA

CUMPLIMIENTO de la RESOLUCIÓN DE LA C.P.U.

del 8 de JULIO del 2.002

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada en San Roque a 11 de NOV. 2002 al Punto S)

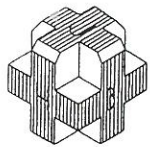


ARQUITECTO: JOSÉ HERRERA BERNAL

OCTUBRE 2.002

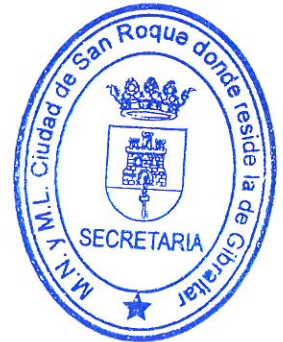


PLAN PARCIAL DEL SECTOR 015-TG SAN ROQUE (CADIZ)



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

INDICE



0.- Antecedentes.

1.- Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus Determinaciones.

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

1.2.- Información Urbanística.

1.2.1.- Características naturales del territorio.

1.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

1.2.3.- Estudio de la Estructura de la propiedad del suelo.

1.3.- Justificación y descripción de la ordenación adoptada.

1.3.1.- Justificación del proyecto

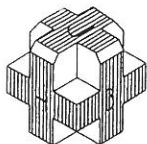
1.3.2.- Adecuación de la ordenación al Planeamiento Superior.

1.3.3.- Datos Urbanísticos

1.3.4.- Cumplimiento de anexo del Reglamento de Planeamiento.



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 28 Nov. 2002
al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL,



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

1.4.- Infraestructuras y servicios.

ANEXO 1.- Cuadro de características de la ordenación.

ANEXO 2.- Cumplimiento de las determinaciones de los artículos 105 del Texto Refundido; 64 del Reglamento de Planeamiento y artículo 4 del Capítulo 3 del Título primero de las Normas del Plan General.

2.- Ordenanzas reguladoras.

2.1.- Ambito de aplicación.

2.2.- Definiciones.

2.3.- Régimen Urbanístico del Suelo.

2.3.2.- Calificación del suelo.

2.3.2.- Usos.

2.3.3.- Estudio de Detalle.

2.3.4.- Parcelaciones.

2.3.5.- Proyecto de Urbanización.

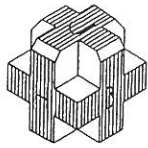
2.4.- Ordenanzas de Edificación.

2.4.1.- Generales de Edificación.

2.5.- Gestión del Plan Parcial.



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 28 NOV. 2002 al Punto 57
El SECRETARIO GENERAL,



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

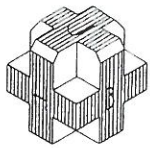
3.- Plan de Etapas.

4.- Estudio Económico y Financiero.

4.1.- Costes Unitarios.

4.2.- Resumen.



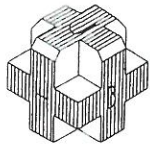


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

5.- Planos de información.

- I-1.- Situación respecto al Núcleo Urbano.
- I-2.- Situación con respecto al P.G.O.U. y Clasificación del Suelo.
- I-3.- Texto Refundido y Catastral.
- I-4.- Estructura de la Propiedad.
- I-5.- Estado actual y Topográfico.
- I-6.- Plano Hipsométrico y clinométrico.
- I-7.- Abastecimiento de Agua y Red de Saneamiento.
- I-8.- Red de Media Tensión y Red de alumbrado Público.
- I-9.- Servidumbres y Afecciones.



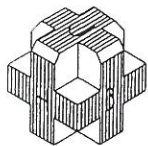


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

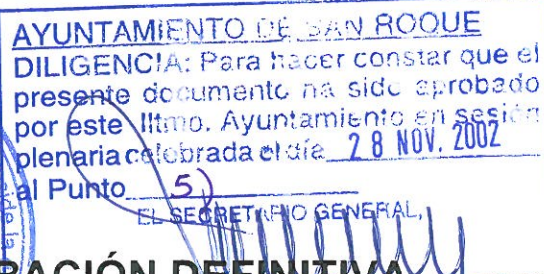
6.- Planos de Proyecto.

- P-1.- Zonificación.
- P-2.- Red viaria.
- P-3.- Perfil Longitudinal 1.
- P-4.- Perfil Longitudinal 2.
- P-5.- Perfil Longitudinal 3.
- P-6.- Perfil Longitudinal 4.
- P-7.- Perfil Longitudinal 5.
- P-8.- Perfil Longitudinal 6.
- P-9.- Perfiles Longitudinales 7 y 8.
- P-10.- Perfil Longitudinal 9.
- P-11.- Perfil Longitudinal 10.
- P-12.- Secciones Tipo.
- P-13.- abastecimiento de agua.
- P-14.- Red de Fecales
- P-15.- Red de Pluviales.
- P-16.- Red de Media Tensión.
- P-17.- Red de Baja tensión.
- P-18.- Red de Alumbrado Público.
- P-19.- Red de Telefonía.
- P-20.- Plan de etapas.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 015-TG DE SAN ROQUE (CADIZ)

0.- Antecedentes.

En cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han redactado las modificaciones de acuerdo con las indicaciones reseñadas. Con ello se adecua el documento de Plan Parcial a las determinaciones propuestas por la citada Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

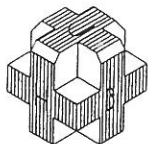


1.- Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus Determinaciones.

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

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Noviembre de 1.987 (BOP N° 292, de 19 de Diciembre), contiene, para el 1^{er} cuatrienio de su programa, la delimitación del Sector "Los Alamos", en la Barriada de Torreguadiaro adscribiéndole el Sistema General Costero 002-S-G, mediante la adjudicación de un exceso de aprovechamiento. Respecto del Area de Torreguadiaro, la resolución citada obliga a la introducción de modificaciones que suspenden las determinaciones del Plan General, en ella previstas remitiéndose a la redacción de un Texto Refundido por lo que para la fijación de aquellas se ha procedido a la suscripción de un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento en fecha 6 de Junio de 1.994 por el que se acuerdan los parámetros urbanísticos aplicables al Sector 015-TG y a cuyo desarrollo se formula el presente Plan Parcial.

En el Texto Refundido aprobado el 28 de Abril de 1996, localizaba el Sector de los Alamos con la denominación 015-TG, en lugar de las denominaciones MI-029 de



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

la Aprobación Provisional de la Revisión del Plan de San Roque, o la de 016-TG de propuesta para la aprobación del Texto refundido de Julio de 1990, fichas que se adjuntan como anexo N° 1.

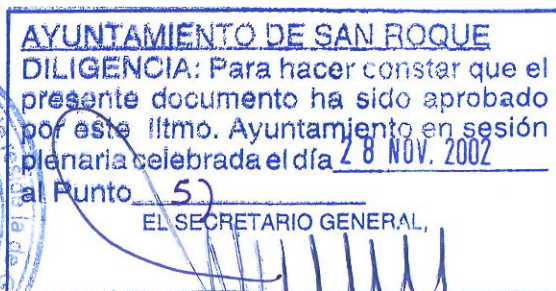
Podemos comprobar que sobre el citado Sector aparecen estas tres fichas de las condiciones del Area, cada una de ellas con superficies distintas, también introduce por error la edificación en altura en última ficha en el apartado Tipología y Usos Compatibles.

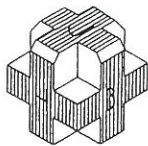
Manteniendo los criterios que quedaron establecidos en la Aprobación Provisional del P.G.O.U. y el Texto Refundido no debe alterar estas condiciones, Desarrollamos en este Documento de Plan Parcial del Sector las tipologías previstas para este Area con la designación MI-029 y 016-TG. También es importante añadir sobre esta cuestión que la última Tipología edificación en altura asignada no es consecuente con el medio que se ubicaría, y también deja por asignar en esta última Ficha, la densidad de Unidades de vivienda por Hectárea.

Se adjunta Informe Técnico de fecha 16 de Agosto de 1.996 como anexo.

La superficie exacta del Sector se obtiene por medición directa del Area en el terreno, documento propuesto al Ayuntamiento, con dictamen favorable, documento que se adjunta como Anexo N° 2.

La Superficie contabilizada es de 140.887,00 m².





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

1.2.- Información Urbanística.

1.2.1.- Características naturales del territorio.

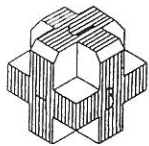
Los terrenos objeto de este Plan Parcial se encuentran ubicados en la Barriada de Torreguadiaro dentro del Término Municipal de San Roque.

Los terrenos comprenden tres parcelas catastrales y en su conjunto se encuentran limitados:

- Al Noreste: con la urbanización "Colina del Mar" y Sector de Suelo Urbano Tg-12.
- Al Sudeste: Con la CN-340 Cádiz-Málaga.
- Al Sudoeste: con finca "Los Brezos S.A".
- Al Oeste: con terrenos de D. Teleforo Sánchez y D. Salvador Alarcón.

En su conjunto, el Sector abarcado por el Plan Parcial presenta una superficie de 140.887,00 m², bajo los límites anteriormente descritos.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



Topografía.

Está situado en una ladera con orientación mediodía del relieve montañoso de Punta Chullera, cayendo hacia el mar, presentando pendiente importantes en todo el Sector especialmente en la zona central de mismo, y más suaves en la zona Noroeste.

Vegetación.

En esta zona sólo encontramos monte bajo, por ello no habrá de tenerse en cuenta la conservación de especies con respecto a la morfología proyectual del Plan Parcial.

Geología.

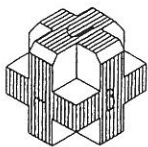
En el área de Punta Chullera, encontramos Areniscas de Jimena de la Frontera, que son naturaleza silicea y granulometría fina.

Se trata de unas formaciones rocosas estables que son un conjunto erosionable y con pendiente elevada debido a la filtración.

Hidrografía.

En el Sector y en su parte más baja se encuentra una vaguada que recoge las aguas de lluvia de la Ladera. No puede ser considerada como una cuenca pero si habrá de ser tenida en cuenta para la recogida de estas aguas pluviales.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

Climatología.

Temperatura.

La media anual es de 18 °C, similar a la de la Costa del Sol hasta la Bahía de Málaga. La media de las máximas absolutas anuales es de 34°C, también similar a la que se produce entre la Línea y Estepona.

Viento.

La falta de estación meteorológica en la zona, obliga a corregir los datos del observatorio de Tarifa con las condiciones locales geográficas.

El Régimen dominativo es de Levante-Poniente en el arranque abarca desde el Estrecho de Gibraltar hasta el Municipio de Estepona, donde la resultante y la intensidad se modifican. La protección geográfica resulta además, prácticamente nula, dada la orientación abierta de laderas y valles a esa dirección. La componente entre Estepona y Calaburras (Mijas) es de S.E.

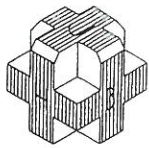
Durante los meses de Julio y Agosto, los vientos dominantes de componente Sur (llamado del moro), se hacen más frecuentes intensos que durante el resto del año. La frecuencia anual es del 40% (50% en verano) y su velocidad media de 36 Km./hora.



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 28 NOV. 2002
al Punto 5)

EL SECRETARIO GENERAL,





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

El viento de componente Norte es de menor intensidad y frecuencia que el de Levante.

Por la orientación de la costa(N.E.S.O) los vientos proceden de tierra, resultando seco y cálidos en verano.

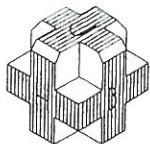
Precipitaciones.

El Término Municipal está comprendido ente las isoyetas 600 y 800 mm., correspondiendo la menor a la zona litoral. Las precipitaciones máximas en una hora (periodo de retorno de un año) alcanzan valores mínimos respecto al área litoral Campo de Gibraltar - Málaga (35-40 mm., frente a un máximo de 55mm, en Fuengirola-Málaga).

La precipitación media en los meses de verano es de 1mm., similar a toda el área.

El número medio de días de lluvia anual oscila entre 40 y 60 (según datos del Plan Indicativo de usos litoral).





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



Tipos de clima.

El balance hídrico (diferencia entre precipitaciones y evapotranspiración potencial), es positivo para el año completo.

En municipio se encuadra en grupo climático "Húmedo" de la costa mediterránea, entre Tarifa y Almería. A modo de referencia, Marbella, pertenece al grupo seco-subhúmedo, Algeciras al Húmedo 1, mientras que las costas entre Málaga y Nerja pertenecen al semiárido.

Los factores más relevantes del clima local son, pues: Mayor humedad que en el resto de la costa (Algeciras-Almería); similar régimen de temperatura, aunque más moderadas en verano; régimen eólico frecuente y relativo intenso.

1.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

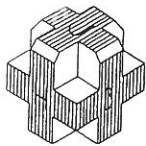
Usos.

Los terrenos, objeto de este planeamiento, no tienen uso concreto en la actualidad.

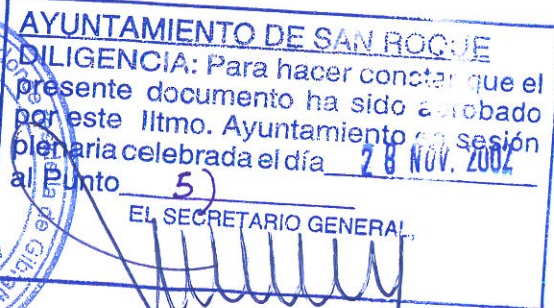
Edificación existente.

No existen edificaciones en el sector 015-TG.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



Infraestructuras existentes.

* Viarios

La finca cuenta con acceso viario por el Sudeste desde la CN-340 y por el Este con el viario proyectado en la Urbanización del Sector TG-12 y que en la actualidad se encuentra prácticamente terminada.

* Abastecimiento de agua.

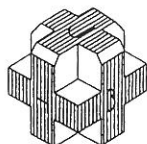
Existe un depósito situado en la parte alta de la urbanización "Colina del Mar" y una red de 80 que discurre a través de la misma.

No obstante se opta por crear un nuevo depósito en el punto más alto del sector, alimentado por el depósito existente en la citada anteriormente urbanización "Colina del Mar".

* Red de Media Tensión y Baja Tensión.

Se dispone de una red aérea de Media Tensión que atraviesa la finca por el Sudeste próxima a la N-340.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



* Red de saneamiento.

Actualmente solo existe la red de aguas negras, que conduce las aguas residuales a la Red existente situada junto al arroyo en el límite norte de la finca.

* Red de telefonía

Por el límite Sur del sector con la CN-340 discurre el cable coaxial de la red de telefonía.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

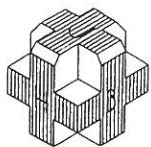
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 Nov. 2002 al Punto 5)

EL SECRETARIO GENERAL,

1.2.3.- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

El Sector 015-TG lo constituye una superficie de 140.887,00 m² de la finca "Los Alamos", casi en su totalidad propiedad de Inmobiliaria Zegri S.L., promotora del Plan Parcial y que registralmente la integran la agrupación de las fincas N° 5.886 y 5.887 del Tomo 460, libro 105, así como la N° 2.991, Tomo 350, libro 74, folio 78 y 81 del Registro de la Propiedad de San Roque, en virtud de las compraventas formalizadas en Escrituras Públicas de 20 de Octubre de 1.972 y 20 de Octubre de 1.970, autorizadas ante el Notario de la Ciudad de San Roque, D. Antonio Torres Martínez, integrándose toda la propiedad por los siguientes:

Propietario	%	Superficie m ²
Inmobiliaria Zegri S.L.	95,94	134.995,00
Ana M ^a Nuñez Carrasco	2,48	3.600,00
Isabel Corrales Nuñez	1,58	2.292,00
TOTALES	100,00	140.887,00



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

Al Sector queda adscrito, mediante la adjudicación de un exceso de aprovechamiento, suelo exterior que es parte del Sistema General Costero 001-SG 002-SG del P.G.O.U con una superficie de 12.001 m², definido como un elemento de la estructura del territorio cuya finalidad es recuperar para el dominio público, los terrenos que integran la denominada "Cala Carmen" catalogada por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

No obstante, este sistema se verá ampliado proporcionalmente en base al aumento catastral de la finca.

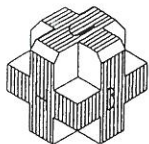
La forma de materializar el exceso de aprovechamiento, se determinará por el Ayuntamiento y se localizará en el Proyecto de Compensación.

1.3.- Justificación y descripción de la ordenación adoptada.

1.3.1.- Justificación del proyecto.

Este apartado pretende ser una reflexión sobre la propuesta de desarrollo urbano planteado en este sector por el presente Plan Parcial de nueva intervención destinado simultáneamente a uso Residencial y el Residencial Turístico. Reflexión que ayude a establecer criterios y determinaciones sobre instrumento de planeamiento físico tanto de ordenación, normativos, dirigidos a "Áreas" destinadas a recoger los nuevos crecimientos, al amparo de los impulsos que producen otras actuaciones muy consolidadas y que en este caso se proyectan desde las distintas especialidades de ciudad de servicios y núcleo de actuación turísticas, todo ello de acuerdo con el Planeamiento superior.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

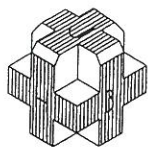
El sector que por su calificación alberga usos que por sus posibles actividades pudieran ser compatibles, se ha zonificado agrupándose en conjuntos que conviven en armonía, actividades residenciales turísticas con unidades habitación (Actuación Hotelera)

La distribución especial de los equipamientos, se realizan en agrupación de las zonas de uso y consumo público con la localización prevista en el P.G.O.U. También se ha tenido en cuenta para su localización posibles desarrollos colindantes para áreas de servicios públicos y de Interés Social.

a).- Trazado viario, "Viabilidad Urbana".

El Planeamiento de nuevas ciudades o ampliación de las áreas urbanas basado en el concepto de CIRCULACION considera prioritario el trazado de las vías principales de tráfico, diseñadas exclusivamente como un problema de flujo, a la vez liberan a las edificaciones de cualquier problema y condicionante formal. Este concepto de circulación es necesario traducirlo en otro concepto que sin abandonar los logros parciales en materia de circulación rodada, avance en el entendimiento de la vía no ya solo como espacio especializado de movimiento de circulación rodada (flujo), sino espacio complejo de relación, lo que en una zona residencial sería en lugar de intercambio y relación de continuidad de las funciones urbanas, sin determinar "a priori" el predominio exclusivo de alguna de ella sobre las demás. El término que englobase esta nueva idea de calle y circulación en un mismo concepto podría denominarse VIABILIDAD URBANA.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 NOV. 2002 al Pto. 5)

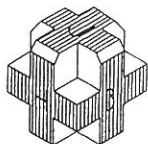
EL SECRETARIO GENERAL,

b).- La articulación y cuantificación del Equipamiento

El equipo dotacional es, tipológicamente hablando, el otro elemento esencial y complementario a la actividad que debe ser acogido en la estructura morfológica en los nuevos desarrollos, los equipamientos y las reservas de suelo deben integrarse en la estructura urbana. Esta integración puede realizarse por sectores o bien situados en la periferia en el caso que los equipamientos tengan que disponer de un mayor consumo de suelo, entonces se agruparía, aunque su ejecución parcial no interfiera la globalidad del conjunto. En cualquier caso, su implantación queda acotada delimitada por las redes de accesos y comunicaciones del sector. De ésta manera se tiende a la distribución proporcional de suelo reservado para equipamiento en el caso de existir varios sectores o polígonos, asignado a cada uno, su parte correspondiente, sin que estos interfiera la conveniencia de agrupabilidad de ciertos tipos de equipamientos.

c).- Desarrollo de las "Infraestructuras Básicas"

Las estructuras básicas son las redes de servicios que encauzan la energía y los elementos esenciales, desde los puntos de consumo, Industrias, Comercios, etc., y desde los equipamientos a la propia red accesos y comunicaciones y sistema de espacios libres, constituyen el cuarto elemento esencial de la estructura urbana, y su diseño está íntimamente relacionado y condicionado por la organización morfológica. Se plantea una cierta racionalidad y reducción de costes de infraestructuras básicas por su elevada repercusión en los precios finales teniendo en cuenta los desarrollos futuros y la previsión del dimensionado. Así mismo se especifica desde el Plan Parcial exigencias en cuanto a la ejecución de los proyectos de urbanización.



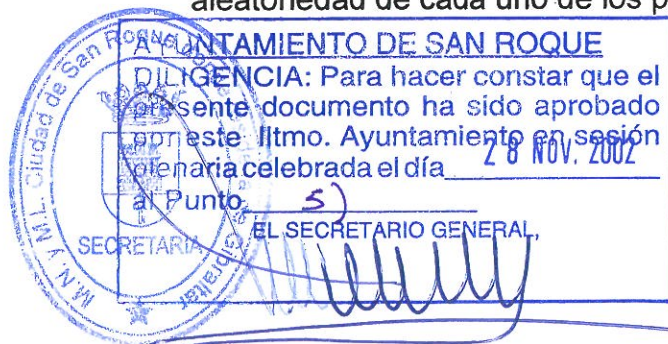
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

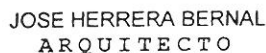
d).- Las predeterminaciones necesarias para el enfoque de la "Gestión" y posterior Ejecución.

La gestión es el factor dinámico que permite la materialización de cualquier actuación, de forma que, a ella se debe prestar especial atención la efectiva y correcta ejecución de lo propuesto. Se trata de garantizar y normar desde el planeamiento de desarrollo, todos aquellos aspectos que sean decisivos para llevar a cabo las actuaciones sobre el suelo, el cumplimiento y control de las condiciones impuestas, el cumplimiento de la programación, y en fin, de realización de la cesión prevista. De ésta manera se planteará una cierta flexibilidad de programación y gestión que haga más verosímil y viable el desarrollo, matizando la posible divisibilidad del sector a efectos de posterior inserción por fase o de una sola vez a la ciudad existente.

Así pues, fundamentalmente conviene facilitar la posibilidad de gestión por parte y por tamaños de actuación diversos y a la vez agruparle para adaptarse el abanico de tamaño de promoción que sea posible prever.

Es importante lograr una lógica independencia ente los procesos de parcelación, urbanización y edificación, siempre que no se dificulte el proceso racional de desarrollo por una excesiva independencia y aleatoriedad de cada uno de los procesos.





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

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

```

Numero ficha: 159          Localización: 015-TG          Superficie:          140.887
: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
: C Clasificación.....: URBANIZABLE PROGRAMADO 1ER. CUATRIENIO
: 4 Remitidas a planeamiento.: PLAN PARCIAL
: 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
: usos dominantes.....superficie....m2/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA
% Rp-residencial permanente.:      :      :      :      :
% Rt-residencial turístico....: 70      : 0,8      : 2,21      : 0,7      : 0,5      : 1,52
% Tc-terciario complement....: 30      : 1,2      : 4,98      : 0,3      : 0,5      :
% In-industrial.....:      :      :      :      :
.....superficie....AM.1C....AM.2C....SG. asignado.....
Sistema general asociado.....: 12.001      : 0,1141:      : AMsector=0,1238

```

Otras condiciones generales...:
Para ver SG asociado, ver tabla de AM.

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
: : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
- 2:
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas $\pm 25 \%$, de los ejes del viario 10% , conexiones 0% , rasante $\pm 1m$. del terreno natural.
- 4: Se permitirá una 3 planta con una ocupación del 30% y una 4 planta en los Hitos con una ocupacion del 50% de la 3a.
- 5:
- 6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP:2 Aviarío estimado: 15

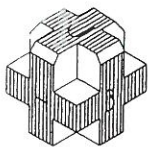
TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

tipo medio y tolerancias en %								usos compatibles y %							
0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	X	:	:	X	:	:	:	:	:	:	:
Fe:	:	X	:	30	:	:	:	X	c	c	c	c	c	c	c
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



1.3.2.- Adecuación de la Ordenación al Planeamiento superior.

El presente expediente de Plan Parcial, trata de desarrollar las ordenaciones y especificaciones urbanísticas propuestas en el Planeamiento General de San Roque, así pues, tratará de distribuir la edificabilidad y los usos planteados mediante adecuadas ordenanzas y condiciones específicas que garanticen la correcta ordenación urbanística del conjunto de la propuesta, según las determinaciones proyectadas expuestas en el punto anterior 1.3.1. y todo ello, en base a lo preceptado en la relación con la Adaptación y Revisión del P.G.O.U.(aprobado por acuerdo C.P.U. de 2-11-87 y publicado en el B.O.P.nº 292 de 19-12-87) sin perjuicio de lo establecido en el Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de 6-Junio de 1.994, que establece los paramentos urbanísticos para el sector 016-TG.

1.3.3.- Datos urbanísticos.

Superficie sector según medición plano levantado a tal efecto:

140.887,00 m²

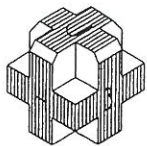
Calificación	70% Residencial =	98.621 m ²
	30% Terciario =	42.266 m ²

$$\text{Edificabilidad Residencial} = 98.621 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 78.896,8 \text{ m}^3/3 = 26.299 \text{ m}^2.$$

$$\text{Edificabilidad Terciario} = 42.266 \times 1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 50.719,2 \text{ m}^3/3'5 = 14.491,2 \text{ m}^2.$$

$$\text{Nº de viviendas} = 20 \text{ viv./ Ha.}$$

$$98.621 \text{ m}^2 \times 20 \text{ viv./Ha.} = 197 \text{ Uds.}$$



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido expedido por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 NOV. 2002 al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL,

Sistema general asociado

12.001 m²

Corresponde a la siguiente ficha, localizado en el Sector 015-TG 01-SG(PS)100%.

Calificación	70% Residencial	=	8.400,70 m ²
	30% Terciario	=	3.600,30 m ²

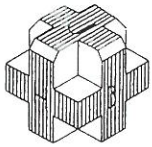
Edificabilidad	Residencial	=	8.400,70 m ² x 0,8 m ³ /m ²	=	6.720,56 m ³ /3	=	2.240,19 m ² .
	Terciario	=	3.600,30 m ² x 1,2 m ³ /m ²	=	4.320,36 m ³ /3,5	=	1.234,39 m ² .





TOTAL	10,305,472	1,231,104
SP + SG =	10,305,472 + 453,614 =	10,762,086 (Total S. Programado 1er. C)
AM =	1,228,268 / 10,305,472 =	0.1141011





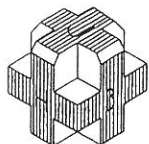
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

CÁLCULO DE COEFICIENTE MEDIO T.E.R. CUATRIENIO															
DENOMIN. AREA	SUPERF. H ²	SUPERFICIES MAXIMAS EDIFICABLES					COEFICIENTES HOMOGENEIZACION					APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS SEGUN USOS (UA)			
		Rp	Rt	Te	In	Total	Rp	Rt	Te	In	Rp	Rt	Te	In	Total
001-A1	1,000,000		186,666	102,857		289,523		0.8	0.6			149,333	61,714.2		211,047
007-CA	32,100	39,300		11,005		50,305			0.6				6,603.0		6,603
010-G0	93,573	39,300		16,843		56,143	1.0		0.6		39,300		10,105.0		49,404
001-GL	2,000,000		373,333	205,714		579,047		0.8	0.6			298,666	123,428.0		422,095
001-ME	1,339,000		249,946	137,725		387,671		0.8	0.6			199,957	82,635.0		282,592
008-SE	29,098	12,570		4,713		17,283	1.0		0.6		12,570		2,827.8		15,398
050-SG	4,687,500		875,000	482,142		1,357,142		0.8	0.6			700,000	289,285.0		989,285
001-SR Area 1	353,495	180,282		15,907	12,372	208,561	1.0		0.6	0.4	180,282		9,544.0	4,949	194,775
001-SR Area 2	52,593	26,822		4,733		31,555	1.0		0.6		26,822		2,840.0		29,662
017-SR	99,363	41,732	8,942		7,949	58,623	1.0	0.8	0.6	0.4	41,732	7,153.6	3,179.6		52,065
003-TG	100,671		18,791	10,354		29,145		0.8	0.6			15,032.8	6,212.4		21,245
004-TG	120,236		22,444	12,367		34,811		0.8	0.6			17,955.2	7,420.2		25,375
001-TA	152,854	66,032		12,839	11,413	90,284	1.0		0.6	0.4	66,032		7,703.4	4,565.2	78,301
015-TG	140,887		26,298	14,491		40,789		0.8	0.6			21,038.4	8,694.6		29,733
006-PH	104,106	60,600		4,000		64,600	1.0		0.6		60,600		2,400.0		63,000
TOTAL	10,305,472					3,295,482									1,231,104



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
PRESENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 Nov. 2002 al Punto 5.
EL SECRETARIO GENERAL

PLANOS



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

1.3.4.- Cumplimiento del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

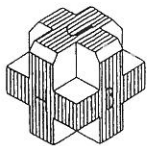
En nuestro caso estamos en una unidad elemental al tener menos de 250 viviendas.

a) Artículo 7.

Los aparcamientos que forman parte de la dotación de la zona cumplirán:

- Superficie rectangular mínima de 2,2x 4,5 m.
- El 2% de las plazas estarán destinadas a minusválidos con una superficie mínima rectangular de 3,3x 4,5 m.
- Disposición al aire libre de un mínimo de 50% del número total de plazas.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

Justificación del número de plazas

Superficie edificada terciario:	14.491,2 m ²
Superf. Edificada residencial:	26.299 m ²
Total	40.790,2 m ²



Nº de plazas 40.790,2 m ² /100	408 uds.
En viario 50% 408/uds.	204 uds.

Plazas minusválidos: 204 x 2% = 5 ud.

b) Justificación del cumplimiento del Art.10 de anexo del Reglamento de planeamiento.

- Uso Residencial.

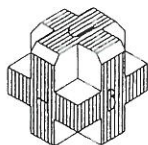
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Jardines 15 m ² /viv.	2.955 m ²
Areas de Juego 3 m ² /viv.	591 m ²
Total	3.546 m ²

Mínimo 10% s/ 98.621 = 9.862 m²

Jardines = 8.218 m²
Area Juego = 1.644 m²





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

- **Uso terciario.**

- Art. 12 anexo Reglamento de Planeamiento.

Superficie Terciario 42.266,00 m²

$$42.266,00 \times 10\% = 4.227 \text{ m}^2$$

Jardines = 3.508 m²

Area Juegos = 719 m²



- Centros docentes

E.G.B. 10 m²/viv. 5.000 m²

- Servicios de interés público y social

Equipamiento Comercial 1 m²/viv. 197 m²

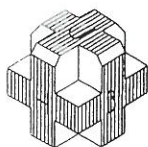
Equipamiento Social 1 m²/viv. 197 m²

La edificabilidad de las parcelas de equipamiento se estipularán por el Ayuntamiento según las estimaciones realizadas sobre las necesidades en el momento de su ejecución.

- Interés Público y Social.

$$6\% \text{ S/} 42.266 \text{ m}^2 = 2.536,00 \text{ m}^2$$





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 28. NOV. 2002
al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL,

CUADRO RESUMEN EQUIPAMIENTOS

Zona	Calificación		Superficie m²	Parciales
Residencial	Zona Verde	Jardines	8.218,00	15.256,00
		Area Juego	1.644,00	
	Escolar		5.000,00	
	Eq. Social		197,00	
	Eq. Comercial		197,00	
Terciario	Zona Verde	Jardines	3.508,00	6.763,00
		Area Juego	719,00	
	Interés Público y S.		2.536,00	
TOTALES			22.019,00	22.019,00

c) Aprovechamiento Medio.

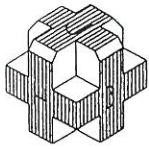
El aprovechamiento medio será el previsto en la Ley del suelo de Andalucía, como máximo el 10%.

1.4.- Infraestructuras y servicios.

- Red viaria

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

Recientemente se nos ha indicado la solución prevista por la Jefatura Provincial de Carreteras, para el acceso al citado Sector, contemplando un nudo junto a la finca y por ello, y con la documentación facilitada por el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque, se ha modificado el acceso diseñado, recogiendo la solución aportada por el Ministerio de Fomento.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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

- Vías con aparcamientos:

- Calzada de 6 metros.
- Arcenes de 5 metros en los que se ubicarán los aparcamientos y acerados según perfiles transversales.

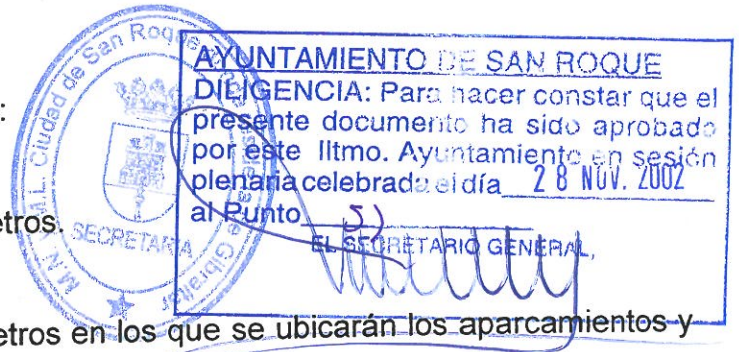
- Resto de las vías de tráfico rodado:

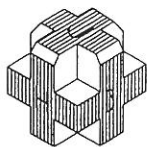
- Calzada de 6 metros.
- Disposición de acerados laterales según secciones transversales.

- Vías peatonales:

- Ancho 5 metros.

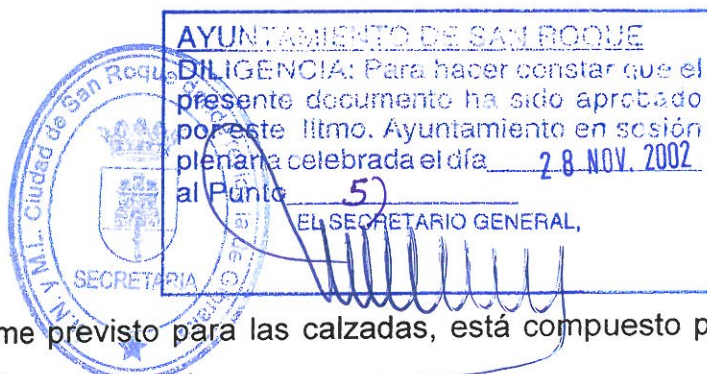
Se considera una zona de servidumbre según el art. 21 de la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras. Dicha franja supone 8 m. desde la arista exterior de la carretera nacional, y se le da en el Plan un uso de zona verde.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

- Pavimentación.



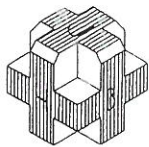
El tipo de firme previsto para las calzadas, está compuesto por los siguientes elementos estructurales:

- Explanada de terreno natural, rasanteada y compactada hasta una densidad del 100 % del ensayo Proctor Normal.
- Sub-base de zahorra natural, en capa de 20 cm. de espesor, compactada hasta una densidad del 100 % de 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 6cm. de espesor.

El tipo constructivo previsto para el acerado está compuesto por:

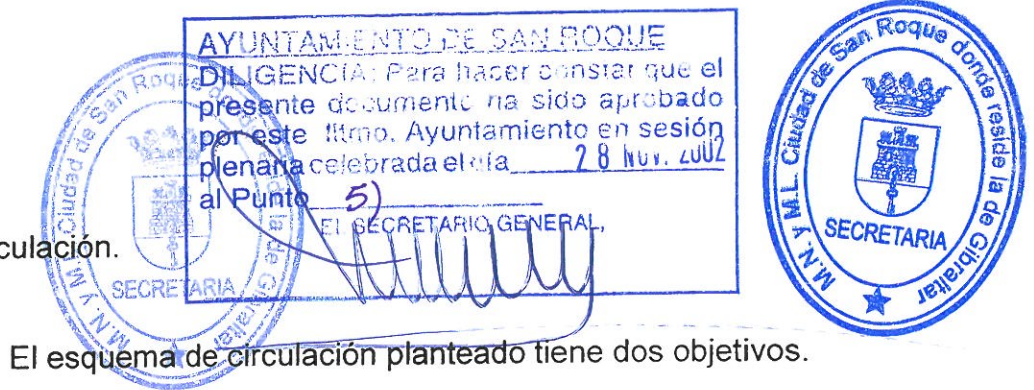
- Solera de 10 cm. de hormigón y perímetro de terrazo o similar estriado.
- Bordillo de hormigón vibrado normalizado como encintado de aceras.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

- Circulación.



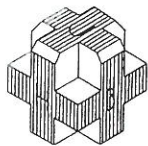
El esquema de circulación planteado tiene dos objetivos.

- 1ª Articula el desarrollo espacial del Sector previendo una conexión con un futuro desarrollo del resto de la propiedad de la Inmobiliaria Zegri S.L.
- 2ª Dar solución y continuidad al sector de Suelo Urbano TG-12 produciéndose la unión mediante el diseño de una plaza. Esta conexión evitaría el peligroso acceso actual a la CN-340 desde el TG-12.
- 3ª Conexión con C.N. 340 mediante la propuesta enviada por Carreteras de acuerdo con su informe del Plan Parcial.
- 4ª Previsión de conexión con los terrenos colindantes de la finca "Los Brezos".

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

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

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.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

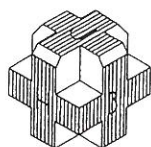
Los Estudios de Detalle podrán adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

- Red de abastecimiento de agua

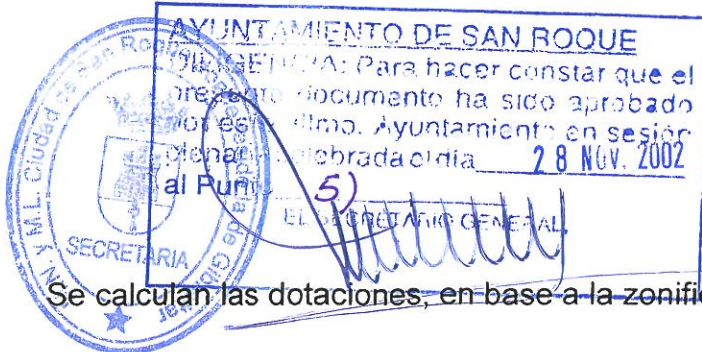
El abastecimiento de agua queda garantizado a través del suministro municipal mediante la creación de un nuevo depósito, alimentado por el depósito existente en la parte alta de la finca "Colina del Mar" y también mediante el suministro alternativo que pasa por la N-340, creando un sistema de interconexión en caso de que esta zona baja tuviera que suministrarse también desde el depósito antes descrito.

Se proyecta una malla con el objeto de mantener la presión en los distintos puntos de la red y así se consigue optimiza la distribución de presión y caudales de la red, cuyos timbrajes y diámetros serán definidos en el correspondiente proyecto de urbanización.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



	Zonificación	Dotaciones	Ud Consumo	Consumo
Residencial	Residencial	1.200,0 l/viv.	197 ud	236.400 l/día
	Comercial	10,0 l/m ²	197,00 m ²	1.970 l/día
	Social	10,0 l/m ²	197,00 m ²	1.970 l/día
	Escolar	5,0 l/m ²	5.000,00 m ²	25.000 l/día
	Z.V. Residencial	1,2 l/m ²	9.862,00 m ²	11.834,4 l/día
Terciario	Interés P. Y S.	10,0 l/m ²	2.536,00 m ²	25.360 l/día
	Z.V. Pública	1,2 l/m ²	4.227,00 m ²	5.072,4 l/día
TOTAL				307.606,8 l/día

Consumo total diario 307.606,8 l/día

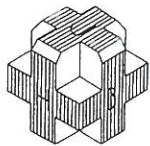
Lo que supone 3,56 litros/seg.

A lo que habría que añadir las reservas de agua necesaria para la extinción de incendios y el suministro durante averías, que nos da una capacidad para el depósito regulador de 550 m³.

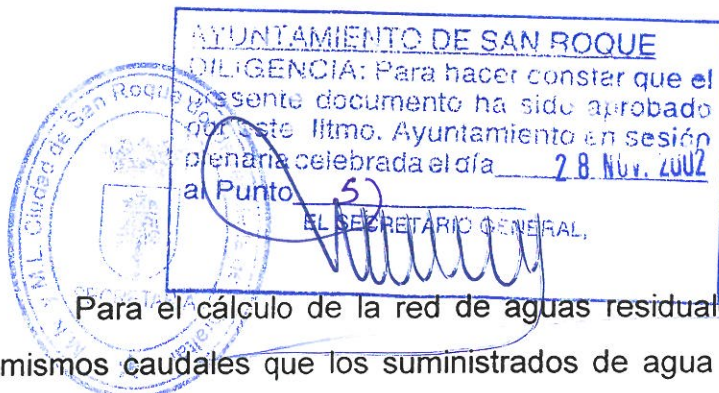
- Red de Saneamiento

El sistema adoptado para la red de desagües separativo, considerándose que tanto aguas negras como pluviales conectarán a los colectores existentes con capacidad suficiente y como solución final impulsarán a la zona de ubicación de la Estación de Depuradora de Torreguadiaro.

En el Proyecto de Urbanización se justificará técnica y económicamente la solución que resulte más adecuada.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



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 0,80.

Para la red de residuales se empleará tubería de fibrocemento. A distancias no mayores de 50 m. y en los cambios de alineaciones, se construirán los pozos de registro equipados con tapas de fundición.

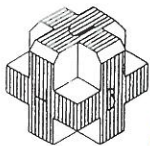
Las arquetas registrables de las injerencias domiciliarias, se construirán siempre, en el interior de las parcelas y nunca en terrenos de uso público.

- Red de electricidad.

El suministro de energía eléctrica se realiza desde la conexión con C.T. existente en el Sector colindante TG-12. 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 2 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, 12/20 KV., 30 KV. de tensión de prueba, y aislamiento de polietileno reticulado. 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.



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 28 NOV. 2002 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL,



Los conductores se colocarán a una profundidad de 1,10 m. alojándose cada cable en el interior de 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 superior 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 tubería de PVC, colocadas en el fondo de zanjas, y con los cruces de calzadas protegidos por capas de hormigón.

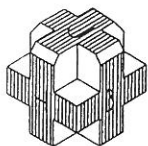
- Red de Alumbrado Público

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 carretera y utilización en su lugar de farolas sobre columnas, si bien se sitúan al tresbolillo, con equidistancia de 25 m.

La alimentación se hará desde el correspondiente centro de transformación. Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento termoplástico armado, de 1 K.V. de tensión de servicio, con sección determinada por el cálculo, pero no menor de 6 mm².

Los conductores se alojarán en tuberías de PVC 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 x50cms. con contracerros de perfiles angulares y tapas.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



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

- Red de canalización telefónica

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 Compañía Telefónica Nacional de España.

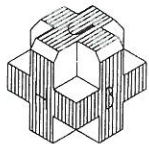
En principio, los tubos de las canalizaciones serán de PVC rígido, de 110 mm. de diámetro, enteramente embutidos en una capa de hormigón de 100 kp/cm² de resistencia característica.

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 de las normalizadas por la C.T.N.E

- Jardinería y Mobiliario Urbano

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



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 28 NOV. 2002 al Punto 5

EL SECRETARIO GENERAL,

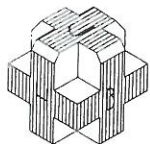
Aquellas zonas en que sea factible, por su situación y características, el mantenimiento del paisaje y arbolado natural, se mantendrán en su propio estado.



ANEXO 1. CUADRO DE CARACTERISTICAS DE ORDENACION.

CUADRO DE PARCELAS Y EDIFICABILIDADES

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE NO LUCRATIVO m ² /m ²	INDICE LUCRATIVO m ² /m ²	EDIF.NO LUCRATIVO m ²	EDIFICABILIDAD LUCRATIVO m ²		Nº UNIDAD
						RESIDENCIAL	TERCIARIO	
RT-1	RESIDENCIAL	2.923,85		0,8194		2.396,04		22
RT-2	RESIDENCIAL	11.751,96		0,5746		6.752,47		62
RT-3	RESIDENCIAL	6.901,74		0,5839		4.029,70		37
RT-4	RESIDENCIAL	2.028,65		0,5369		1.089,11		10
RT-5	RESIDENCIAL	4.353,84		0,6504		2.831,68		26
RTV-1	RESIDENCIAL	3.000,39		0,2300		690,00		3
RTV-2	RESIDENCIAL	11.164,31		0,2266		2.530,00		11
RTV-3	RESIDENCIAL	20.288,08		0,2267		4.600,00		20
RTV-4	RESIDENCIAL	6.368,38		0,2167		1.380,00		6
EC	EQUIP.COMERCIAL	418,48	0.4780		200			
T-1	TERCIARIO	1.828,90		0,60			1.097,34	
T-2.1	TERCIARIO	2.471,20		0,5812			1.436,36	
T-2.2		2.206,21					1.282,34	
H	HOTELERO	16.423,01		0,65			10.674,96	
P-1	INTERÉS PUB. Y SOCIAL	2.536,61	---		---			
S	SOCIAL	427,05	0,4683		200			
ZV-1	ZONA VERDE	3.208,47	---		---			
ZV-2	ZONA VERDE	8.672,29	---		---			
ZV-3	ZONA VERDE	2.219,56	---		---			
E-1	ESCOLAR	5.004,96	---		---			
D	DEPOSITO	1.021,29	---		---			
	VIARIO	25.667,81						
TOTALES		140.887,00			400	26.299,00	14.491,00	197



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



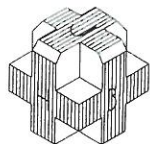
Superficie del Sector: 140.887,00 m²

• USO RESIDENCIAL.

Parcela	RT-1
Superficie m ²	2.923,85
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,8194
Edificabilidad m ²	2.396,04
Nº Máximo de viviendas	22
Calificación	Residencial Adosada (R-2)

Parcela	RT-2
Superficie m ²	11.751,96
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,5746
Edificabilidad m ²	6.752,47
Nº máximo de viviendas	62
Calificación	Residencial Adosada (R-2)

Parcela	RT-3
Superficie m ²	6.901,74
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,5839
Edificabilidad m ²	4029,70
Nº máximo de viviendas	37
Calificación	Residencial Adosada (R-2)



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 28 NOV. 2002 al Punto 5

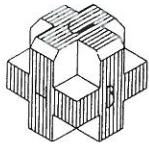
EL SECRETARIO GENERAL



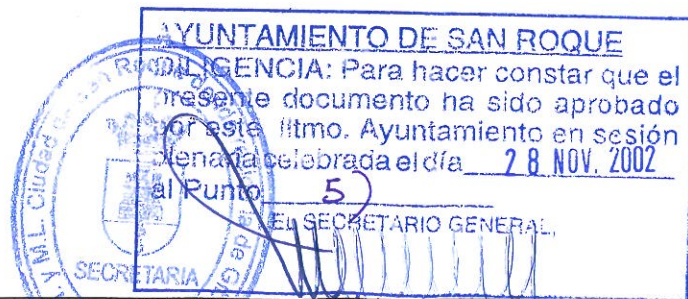
Parcela	RT-4
Superficie m ²	2.028,65
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,5369
Edificabilidad m ²	1.089,11
Nº máximo viviendas	10
Calificación	Residencial Adosada (R-2)

Parcela	RT-5
Superficie m ²	4.353,84
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,6504
Edificabilidad m ²	2.831,68
Nº máximo viviendas	26
Calificación	Residencial Adosada (R-2)

Parcela	RTV-1
Superficie m ²	3.000,39
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,2300
Edificabilidad m ²	690,00
Nº máximo viviendas	3
Calificación	Residencial Aislada (R-1)



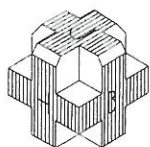
JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



Parcela	RTV-2
Superficie m ²	11.164,31
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,2266
Edificabilidad m ²	2.530,00
Nº máximo viviendas	11
Calificación	Residencial Aislada (R-1)

Parcela	RTV-3
Superficie m ²	20.288,08
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,2267
Edificabilidad m ²	4.600,00
Nº máximo viviendas	20
Calificación	Residencial Aislada (R-1)

Parcela	RTV-4
Superficie m ²	6.368,34
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,2167
Edificabilidad m ²	1.380,00
Nº máximo viviendas	6
Calificación	Residencial Aislada (R-1)



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 28 NOV. 2002 al Punto 5

EL SECRETARIO GENERAL,

TOTAL EDIFICACION RESIDENCIAL

Superficie m ²	68.794,46
Edificabilidad m ²	26.299,00
Nº máximo viviendas	197
Calificación	Residencial Unifamiliar Aislada y Adosada

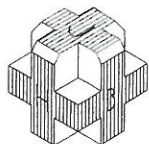


• USO TERCARIO.

Parcela	T-1
Superficie m ²	1.828,90
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0.60
Edificabilidad m ²	1.097,34
Nº máximo viviendas	--
Calificación	Terciario, para uso comercial, estación de Servicio, etc.

Parcela	T-2.1
Superficie m ²	2.471,20
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,5812
Edificabilidad m ²	1.436,36
Nº máximo viviendas	--
Calificación	Terciario, Comercial, Oficinas, Almacenaje e instalaciones Compatibles.

Parcela	T-2.2
Superficie m ²	2.206,21
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,5812
Edificabilidad m ²	1.282,34
Nº máximo viviendas	--
Calificación	Terciario, Comercial, Oficinas, Almacenaje e instalaciones Compatibles.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



Las parcelas T-2.1 y T-2.2 podrán unirse formando una sola parcela conjunta.



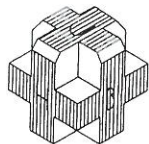
Parcela	H
Superficie m ²	16.423,01
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0,65
Edificabilidad m ²	10.6741,96
Nº máximo viviendas	--
Calificación	Hotelero en sus distintas modalidades, apartahotel, apartamentos.

TOTAL USO TERCIARIO

Superficie m ²	22.929,32
Edificabilidad m ²	14.491,00

- CESIONES AL AYUNTAMIENTO. (Equipamientos y Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público).

Parcela	EC
Superficie m ²	418,48
Indice Edificabilidad m ² /m ²	0.4780
Edificabilidad m ²	200,00
Nº máximo viviendas	--
Calificación	Comercial



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 28 Nov. 2002 al Punto 5)

EL SECRETARIO GENERAL

Parcela P-1
Superficie m² 2.536,61
Calificación Interés P. Y S.

Parcela S
Superficie m² 427,05
Calificación Social

Parcela E-1
Superficie m² 5.004,96
Calificación Escolar

Parcela Z.V.-1
Superficie m² 3.208,47
Calificación Zona Verde

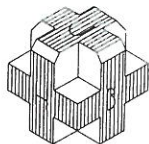
Parcela Z.V.-2
Superficie m² 8.672,29
Calificación Zona Verde.

Parcela Z.V.-3
Superficie m² 2.219,56
Calificación Zona Verde.

TOTAL CESIONES AL AYUNTAMIENTO

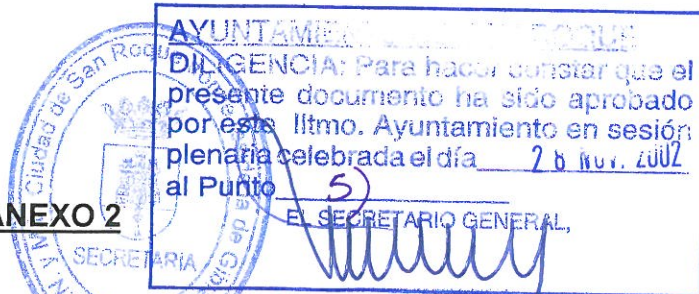
Superficie m² 22.487,42





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

ANEXO 2



Cumplimiento de las determinaciones de los artículos 105 del Texto Refundido de la Ley del Suelo; 6 4 del Reglamento de Planeamiento y artículo 4 del Capítulo 3 del Título Primero de las Normas del Plan General.

1.- Justificación de la Conveniencia de la Urbanización.

La redacción del presente Plan Parcial se justifica por el cumplimiento del programa de actuación del P.G.O.U. de San Roque, que prevé, para su 1^{er} cuatrienio, el desarrollo urbanístico del sector 016-TG.

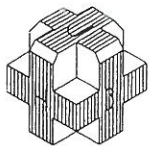
2.- Relación de propietarios afectados.

Los propietarios del suelo afectado por la ordenación, y promotores del Plan Parcial, es Inmobiliaria Zegri, S.L.

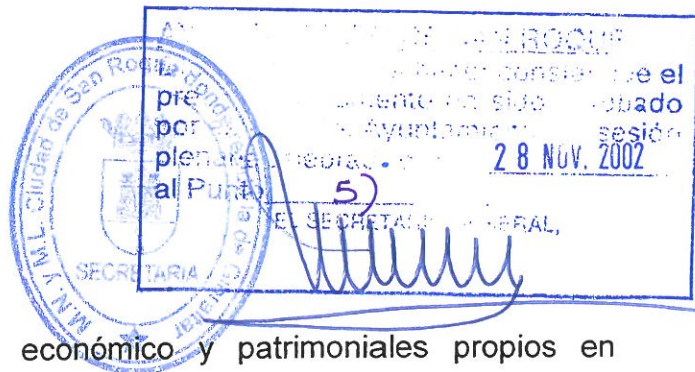
3.-Sistema de Actuación.

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.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



4.- Recurso económico de la promotora.

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

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.

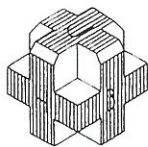
6.- Plazos de ejecución de las obras de urbanización y servicios.

El Plan de Etapas del Plan Parcial se configura en una sola Etapa de ocho (8) años 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 nº 11 de este Plan Parcial.

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 decide relevar de tal compromiso.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

9.- Fijación de los 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 nº 1 del Proyecto así como con lo descrito en el anexo 2 de esta Memoria, "cuadro de características de la ordenación".

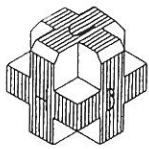
- Presentación del Proyecto de Urbanización.

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 al Proyecto aprobado.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

2.- Ordenanzas Regulatoras.

2.1.- Ambito de aplicación.

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante del expediente de Plan Parcial de Ordenación de "LOS ALAMOS", Sector 016-TG P.G.O.U, afectando a todos los usos, tipos, formas y características de la edificaciones que en la misma se realicen.

2.2.-Definiciones.

Para la definición de todos los conceptos urbanísticos que afecten a éste suelo, nos referimos a las generales del P.G.O.U. de San Roque.

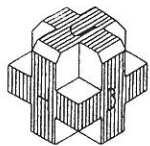
2.3.- Régimen Urbanístico de Suelo.

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.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



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.

2.3.3.- Estudio 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.

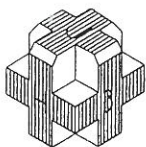
La introducción de viario interior de parcela, no requerirá la previa tramitación de E.D., si está contenido en un proyecto de edificación unitario.

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.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



2.4.- Ordenanzas de Edificación.

2.4.1.- Generales de edificación.

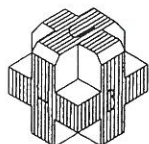
Las marcadas en el P.G.O.U. de San Roque.

Edificación unifamiliar aislada o pareada

Superficie	S/parcelación
Parcelación media m ²	1.000 m ²
Proporcionalidad máxima de linderos	1/4
Indice edificabilidad m ² /m ²	Fijada en P.P.
Ocupación media %	25%
Altura máxima (.y plan)	2 plantas (6,50m) 3º planta < 30 % de la 2º
Separación linderos públicos	> 6 m.
Separación linderos privados	> 3 m.
Usos permitidos	Residencial y compatibles.
Usos prohibidos	Todos los demás.
Reserva aparcamiento	1 plaza/por vivienda ó 200 m ² .

Para el resto de los parámetros no explicitados, nos atendremos a los generales especificados en 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 28 NOV. 2002 al Punto 5

EL SECRETARIO GENERAL,



2.5.- Gestión del Plan Parcial.

Con independencia de cuantos aspectos relacionados con la gestión del Plan Parcial, se relacionan, por exigencias de la Ley de Suelo, en el Anexo 2 del Plan Parcial, cabe reseñar aquí, que a los efectos del mismo, serán de cesión obligatoria y gratuita todos los terrenos.

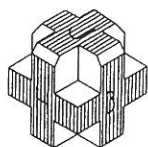
El aprovechamiento a que el propietario tiene derecho será el resultado de aplicar, a su superficie, el Noventa por cien (90%) del aprovechamiento medio del P.G.O.U.; una vez deducidas las cesiones a que se refiere el párrafo anterior; el 10% restante, con su correspondiente suelo susceptible de edificación será de cesión obligatoria y gratuita 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 15% por una contribución en metálico que abonará la propiedad al Ayuntamiento .

Respecto al exceso del aprovechamiento que P.G.O.U. le ha adjudicado al Sector con el fin de obtener el Sistema General 002, se estará a lo que determine el Ayuntamiento en cuanto a su materialización (localización de suelo o monetización).

3.- Plan de Etapas.

3.1.- La ejecución de las obras de urbanización se desarrollarán en dos (2) etapas de cuatro (4) años cada una. Pudiendo redactarse Proyecto de Urbanización de distintas zonas con viabilidad de continuidad de los servicios.

3.2.- Las 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 zona.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

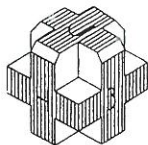


4.- Estudio Económico y Financiero

A continuación se expone un avance a la Evaluación Económica de la Implantación de los servicios, y de la Ejecución de las Obras de Urbanización particularizadas a:

4.1.- Costes unitarios.

- 1- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería. Debido a los fuertes desniveles del terreno, este capítulo es el de mayor entidad, ascendiendo su ejecución a la cantidad de 457.488,27€, lo que supone un 36% del total.
- 2- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio. El costo de ejecución estimado de estos trabajos asciende a 317.700,18€, lo que supone un 25% del total.
- 3- Redes de alcantarillado y evacuación de residuales y pluviales. El costo de ejecución estimado de estos trabajos asciende a 152.496,09€, lo que supone un 12% del total.
- 4- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado. El costo de ejecución estimado de estos trabajos asciende a 304.992,18€, lo que supone un 24% del total.
- 5- Otras redes o canalizaciones: Telefonía. El costo de ejecución estimado de estos trabajos asciende a 38.124,02€, lo que supone un 3% del total.
- 6- Establecimiento de servicios públicos (transporte, basuras, etc.). No procede, ya que, al estar tan próxima la urbanización a un núcleo urbano, se puede servir de los servicios municipales ya implantados.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



4.2.- Resumen.

$140.887,00 \text{ m}^2 \times 9,02 \text{ €/m}^2 \text{ (1.500,80 ptas./m}^2\text{)} = 1.270.800,70 \text{ € (211.443.445,27ptas.)}$

Explanación, Pavimentación	320.241,79€
Señalización y Jardinería	137.246,48€
Abastecimiento de agua	317.700,18€
Saneamiento	152.496,09€
Energía Eléctrica y alumbrado Público	304.992,18€
Otras Redes (Telefonía) y varios	38.124,02€
TOTAL PRESUPUESTO	1.270.800,70 €

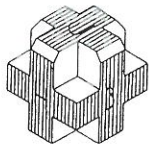
- Infraestructura Exterior.

Conexión con Depósito existente en Urb. "Colina del Mar. Aproximadamente 250 m.	19.833,00 €
Desvío Energía Eléctrica y Canalización.	13.222,00 €
TOTAL INFRAESTRUCTURA EXTERIOR	33.055,00 €

San Roque, Octubre de 2.002

Fdo: José Herrera Bernal.

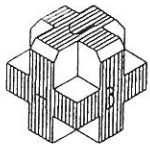




JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



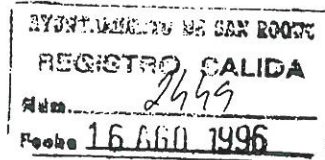
ANEXOS: INFORME TECNICO Y FICHA URBANISTICA.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
SAN ROQUE
OTM



Referencia: 96/0659

ASUNTO: Informe complementario al de fecha 30 de Mayo de 1996 en relación a la solicitud de tramitación de PP. Sobre el area 015-TG del PG (TR) del término municipal d

SOLICITANTE: Jose Herrera Bernal, en r/ de Inmobiliaria Zegri, S.L.

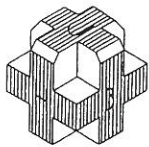
RGE: 2096 (8 de mayo de 1996)

Adjunto remito a Vd. Informe Técnico en relación al expediente OTM 96/0659, sobre tipologías asignadas al area (antigua ficha M1-029), para su conocimiento y efectos.

San Roque, 16 de agosto de 1996.
EL SECRETARIO,



JOSE HERRERA BERNAL EN R/ DE ZEGRI, S.L.
C/ ALFONSO X EL SABIO, 1-BAJO
11300 LA LINEA DE LA CONCEPCION



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
S A N R O Q U E
O T M

Referencia: 96/0659



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 28 NOV. 2002 al Punto 5

EL SECRETARIO GENERAL

ASUNTO:

Informe complementario al de fecha 30 de Mayo de 1996 en relación a la solicitud de tramitación de PP. Sobre el area 015-TG del PG (TR) del término municipal d

SOLICITANTE:

Jose Herrera Bernal, en r/ de Inmobiliaria Zegri, S.L.

LOCALIZACION:

RGE:

2096 (8 de mayo de 1996)

INFORME:

En relación al expediente de reforma y sobre el contenido del informe, enviado por Fax, desde esta Oficina Técnica Municipal y como consecuencia de la reunión explicativa tenida a primeros de agosto, se detecto la posibilidad de un error de transcripción dentro del texto refundido aprobado en Abril de 1996, relativo a las tipologías asignadas para el área, comprobado el tema, cotejando la información aprobada con fecha Nov. 87 y la contenida en el TR. se puede afirmar que dicho error material es cierto, por lo que, y en aras de la legalidad vigente cabe indicar que las tipologías de aplicación, sobre el area serán las contenidas en la antigua ficha M1-029, la cual se acompaña al presente escrito, quedando por tanto recogido el informe de Mayo de 1996, en lo relativo a lo indicado manualmente (se acompaña informe rectificado) todo lo cual se le comunica a los efectos oportunos.

San Roque, 16 de agosto de 1996.
EL JEFE DEL SERVICIO ACCTAL,

D. Luis A. Blanco Muñoz



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 28 Nov. 2002 al Punto (5)

EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.987 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION PROVISIONAL (febrero 1.987)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

N.F.Modific.: 029 Localizacion: M1.029 Superficie: 175.349

CLAVES (CCRU): 1C4--.-2.00-- clasificacion, calificacion y usos del suelo
(RG): 1C4--.431S6.05 regimen y gestion del suelo

1 regulacion.....	DESARROLLO Y CRECIMIENTO				
C clasificacion.....	URBANIZABLE PROGRAMADO 1 CUATRIENIO				
4 remitidas a planeamiento.....	PLAN PARCIAL				
4 sistema de actuacion.....	COMPENSACION				
...usos dominantes.....	superficie.....m3/m2..	C.uso...	CRA...	CMA...	Ccg
Rp-residencial permanente:	:	:	:	:	:
Rt-residencial turistico.: 124.349	: 0,8	: 0,8	: 1,0	: 0,9	: 1,0
Tc-terciario complen.....: 51.000	: 0,6	: 0,8	: 1,0	: 0,9	: 1,0
In-industrial.....	:	:	:	:	:
.....superficie.....	AM.1C...	AM.2C.....			
sistema general asociado.....: 15.101	: 0,1823:	: AMsector= 0,198			

CESSIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
: : : : : : : 8.000

Condiciones particulares del area

1: Para determinaciones (ver fichas de desarrollo)

- 2: Se establece regimen transitorio para las dos edificaciones existentes podran ser puestas en funcionamiento y seran recogidas por el PP.
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas + - 25%, de los ejes de via rio 10%, conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.
- 4: Se permitira una 3 planta con una ocupacion del 30% y una 4 planta en los Hitos con una ocupacion del 50% de la 3.
- 5:

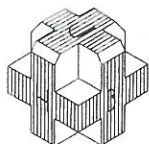
PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: 20 Altura reguladora: 6,5 NP: 2 %viario estimado: 25

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

[illegible]

.....
 documento: FICHAS DE CONDICIONES GENERALES (de la ficha M1.032 a M1.001)



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE

.....arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.987 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION PROVISIONAL (febrero 1.987)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

N.F.Modific.: 029 Localizacion: M1.029 Superficie: 175.349

CLAVES (CCRU): 1C4--.-2.00-- clasificacion, calificacion y usos del suelo
(RG): 1C4--.-431S6.05 regimen y gestion del suelo

.....

: 1 regulacion.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO

: C clasificacion.....: URBANIZABLE PROGRAMADO 1 CUATRIENIO

: 4 remitidas a planeamiento.: PLAN PARCIAL

: 4 sistema de actuacion.....: COMPENSACION

.....usos dominantes.....superficie.....m3/m2...C.uso...CRA...CMA...Ccg

Rp-residencial permanente: : : : : : :

Rt-residencial turistico.: 124.349 : 0,8 : 0,8 : 1,0 : 0,9 : 1,0

Tc-terciario complem.....: 51.000 : 0,6 : 0,8 : 1,0 : 0,9 : 1,0

In-industrial.....: : : : : : :

.....superficie.....AM.1C...AM.2C.....

Sistema general asociado.....: 15.101 : 0,1823: : AMsector= 0,198

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....

: : : : : : : 8.000

Condiciones particulares del area

- 1: Para determinaciones (ver fichas de desarrollo)
- 2: Se establece regimen transitorio para las dos edificaciones existentes podran ser puestas en funcionamiento y seran recogidas por el PP.
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas + - 25%, de los ejes de viario 10%, conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.
- 4: Se permitira una 3 planta con una ocupacion del 30% y una 4 planta en los Hitos con una ocupacion del 50% de la 3.
- 5:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: 20 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 y %							
0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:	:	:	:	:	:	:	30:	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	20:	X	:	:	30:	:	X:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	X:	:	:	20:	50:	:	:	X:	c	c	c	c	c	c	c
In:	:	:	:	10:	10:	:	:	:	:	:	:	:	:	c	c

.....

documento: FICHAS DE CONDICIONES GENERALES (de la ficha M1.032 a M1.001)

.....