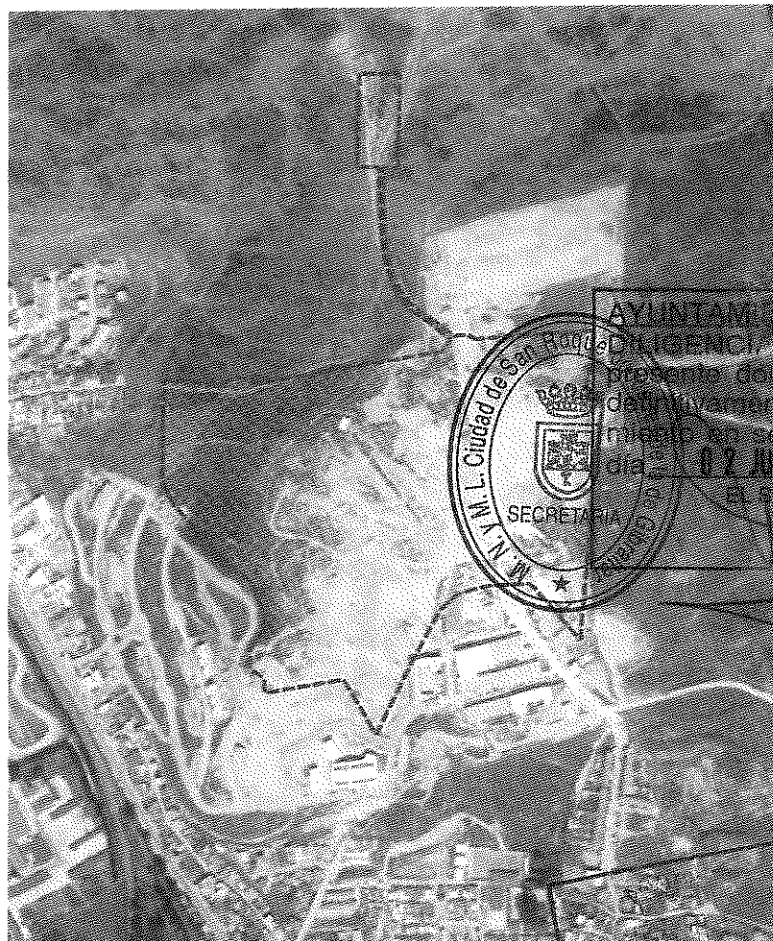


**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR
TA-03
(AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL
TARAGUILLAS)**

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8)
El SECRETARIO GENERAL,

OFICINA MUNICIPAL DE
URBANISMO DE SAN ROQUE

REGISTRO DE ENTRADA

Nº _____

FECHA _____

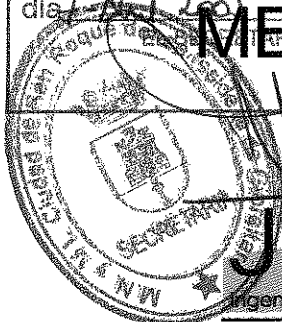
23 FEB. 2005

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 JUN. 2005 al Punto 12)
El SECRETARIO GENERAL,

PROMOTOR: COINMASA

MEMORIA Y ORDENANZAS



JBF

Ingenieros & arquitectos

I.C.C.P.:

JOAQUÍN BLANCO FERNÁNDEZ
GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ

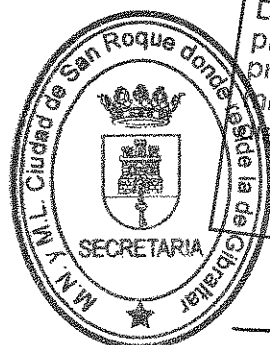
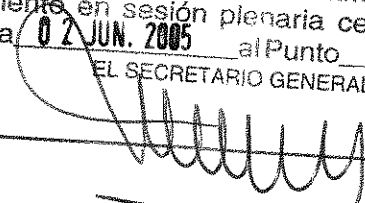
JBF INGENIEROS & ARQUITECTOS

ENERO – 2005

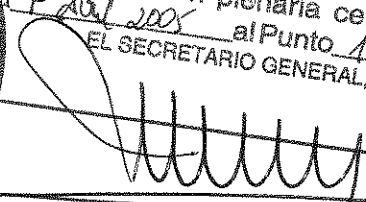
MEMORIA



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8
EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de Jul 2005 al Punto 12
EL SECRETARIO GENERAL,



MEMORIA

ÍNDICE

0.- PRÓLOGO

0.1.- Generalidades

0.2.- Modificaciones recogidas

Anexo

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL LA PÓLVORA

1.1.- Antecedentes

1.2.- Planeamiento de Rango Superior

1.2.1.- Modificación Puntual del Plan General

1.2.2.- Prescripciones medioambientales

1.3.- Situación actual del terreno

1.3.1.- Características del Territorio

1.3.2.- Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes

1.3.3.- Accesos y conexiones exteriores

1.3.4.- Estructura de la Propiedad del Suelo

1.4.- Descripción física del territorio

1.4.1.- Topografía

1.4.2.- Geomorfología

1.4.2.1.- Geología

1.4.2.2.- Características geotécnicas

1.4.3.- Climatología

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- Generalidades

2.1.1.- Objetivos y Criterios de la Modificación del PGOU

2.1.2.- Objetivos y Criterios del Plan Parcial

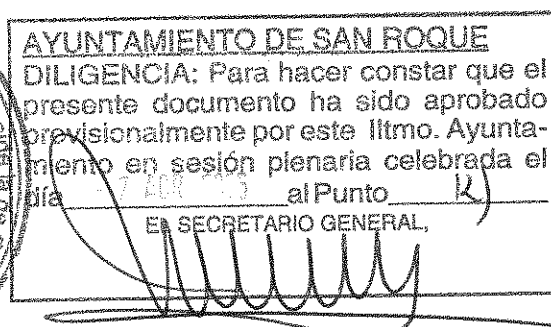
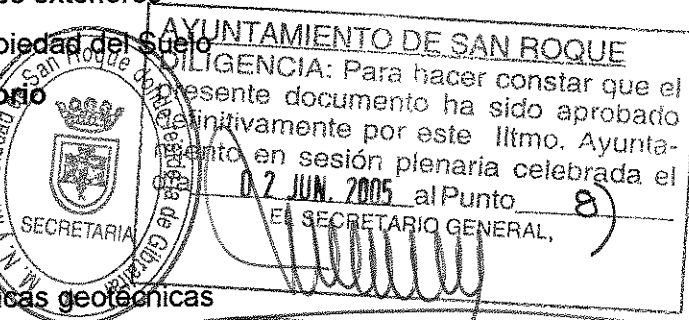
2.1.2.1.- Objetivos

2.1.2.2.- Criterios

2.2.- Ordenación Propuesta

2.2.1.- Sectorización

2.2.2.- Red Viaria



- 2.2.2.1.- Sistema General Viario
- 2.2.2.2.- Viales interiores
- 2.2.2.3.- Acceso al Sistema General Depósito
- 2.2.2.4.- Vía Pecuaria
- 2.2.2.5.- Viario exterior de acceso
- 2.2.3.- Parcelación
 - 2.2.3.1.- Uso Industrial
 - 2.2.3.2.- Uso Terciario
 - 2.2.3.2.- Cuadro Parcelario (Usos, Superficies, Edificabilidades)
- 2.2.4.- Espacios Libres
- 2.2.5.- Sistema General Depósito
- 2.2.6.- Reservas para dotaciones

2.3.- Características de las Infraestructuras

- 2.3.1.- Abastecimiento de Agua (Impulsión, Depósito, Impulsión)
- 2.3.2.- Saneamiento y Pluviales
- 2.3.3.- Energía eléctrica y Alumbrado Público
- 2.3.4.- Red de Telefónica

3.- MEMORIA DE GESTIÓN

- 3.1.- Sistema de Actuación
- 3.2.- Unidades de Actuación
- 3.3.- Plan de Etapas
- 3.4.- Cesiones

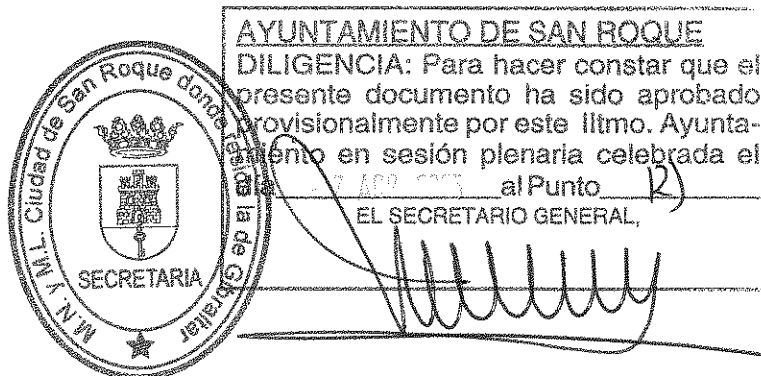
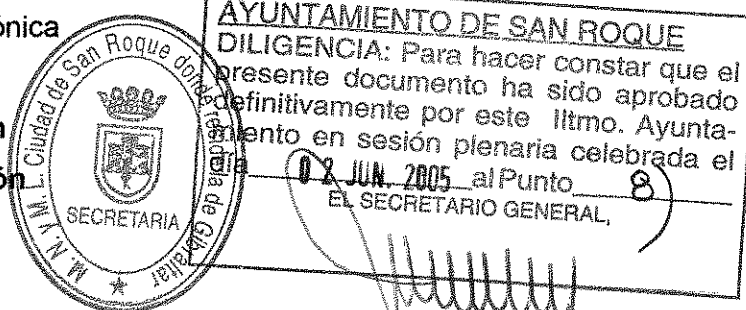
4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

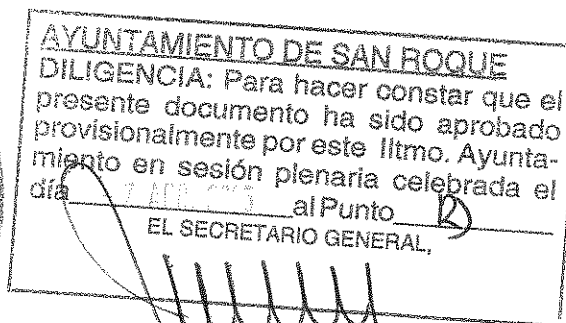
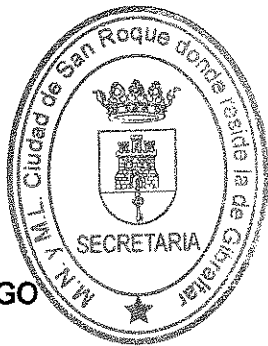
4.1.- Costes

- Costes de ejecución de la Urbanización
- Costes técnicos y fiscales
- Costes de gestión, administración, comercialización e imprevistos
- Costes del terreno

4.2.- Valor del ASA

4.3.- Beneficio de la operación





0.- PRÓLOGO

0.1.- Generalidades

El presente PPO fue aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque el 09/03/04, con una serie de prescripciones que se adjunta en el siguiente Anexo.

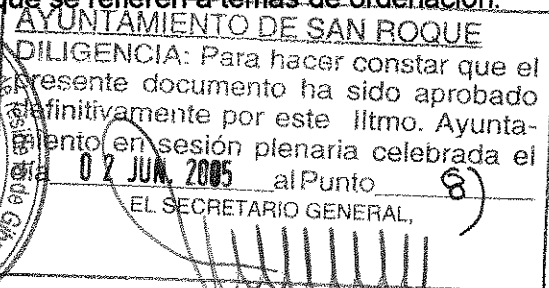
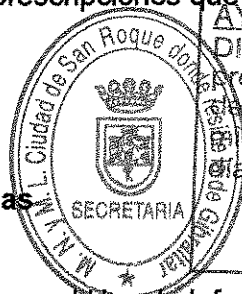
Por otro lado Endesa envió un informe imponiendo una serie de prescripciones y lo mismo hizo Aggisa (ambas se incluyen en el siguiente Anexo).

Por último, la GU envió al promotor un plano, del que exigía se recogiera en el presente documento tres nuevas calles.

Una parte importante de las prescripciones que se deducen de lo anterior (sobre todo las de Endesa y Aggisa) se refieren a aspectos a materializar en el Proyecto de Urbanización.

Para el resto, se redacta el presente DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA, que, a modo de texto refundido, modifica el texto y los planos del PPO original, sólo en lo necesario para satisfacer las prescripciones que se refieren a temas de ordenación.

0.2.- Modificaciones recogidas



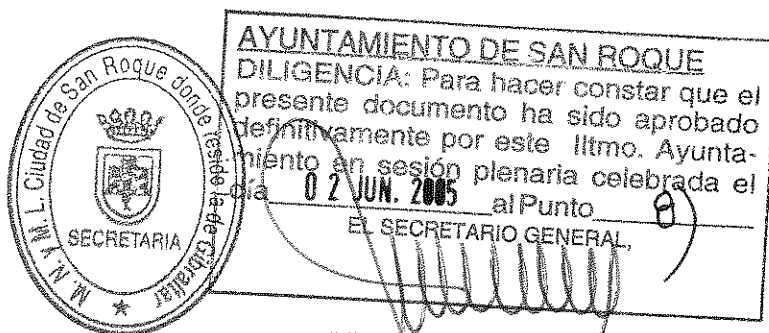
0.2.1.- Se reservan Parcelas para el uso de Infraestructuras Urbanas.

0.2.2.- Se recoge en el Estudio Económico y Financiero la mejora del acceso al área 08-TA-



ANEXO AL PRÓLOGO

Antecedentes administrativos





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE	
REGISTRO DE SALIDA	
Nº 636	FECHA 22 MAR. 2004



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

Ref. Plan Parcial 00/007.

En la sesión extraordinaria celebrada por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha nueve de marzo de dos mil cuatro, se adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO, que dice:

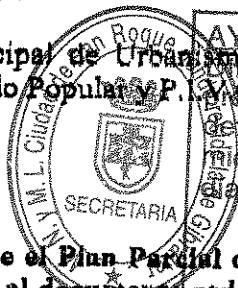
PUNTO IV.- Aprobación Inicial del Plan Parcial del área TA-03 (antes NU-48), promovido por COINMASA S.A.

El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con el voto favorable de la mayoría, y abstención del Partido Popular y P. V.G.

ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Área TA-03 (antes NU-48), a instancia de COINMASA S.A. y con arreglo al documento redactado por D. Joaquín Blanco Fernández y Dª Gloria Molina Hernández, teniendo en cuenta que antes de la Aprobación Definitiva deberán subsanarse las siguientes deficiencias detectadas:

- 1.-Deberá reservarse las parcelas adecuadas para los centros de transformación y seccionamiento proyectados, para los cuales se asignará el uso de infraestructura correspondiente.
- 2.-Deberá recogerse la inversión en el Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial; según lo establecido en el P.G.O.U; para la mejora de la red viaria asociada al área U8-TA, ya que constituye actualmente el único acceso previsto para el nuevo desarrollo disponiendo su ejecución en la 1ª etapa del Plan Parcial.
- 3.-Deberá resolverse adecuadamente la anexión viaria con el área 001-TA-1 (zona industrial).
- 4.-Deberá justificarse adecuadamente, mediante estudio específico, la capacidad de las redes existentes de saneamiento (plurales y fecales) y depuración al aumentar los afluentes provocados por el nuevo desarrollo, especificando e identificando las conexiones con la red general.
- 5.- Deberá diseñarse y ordenarse la zona verde del Plan Parcial disponiendo de los elementos de arbolado y jardinería adecuados a estos espacios, disponiendo de la red de riego y alumbrado adecuado.
- 6.- La altura de la edificación, conforme establece la modificación puntual del PGOU, aprobada definitivamente el 23/12/03, no podrá ser superior a 7,50 m, debiendo recogerse en las ordenanzas reguladoras.
- 7.- Deberá reflejarse en los planos de ordenación, la tipología de edificación uso industrial o terciario aplicable a cada manzana, conforme establece a las Normas Urbanísticas del PGOU, con indicación de los retranqueos de la edificación, en su caso.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8)
EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 MAR. 2004 al Punto 12)
EL SECRETARIO GENERAL,



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE

Ref. Plan Parcial 00/007.

.../...

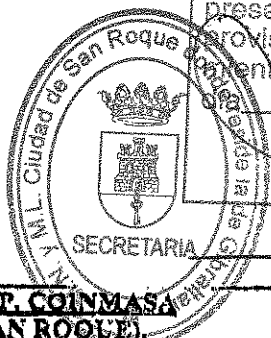
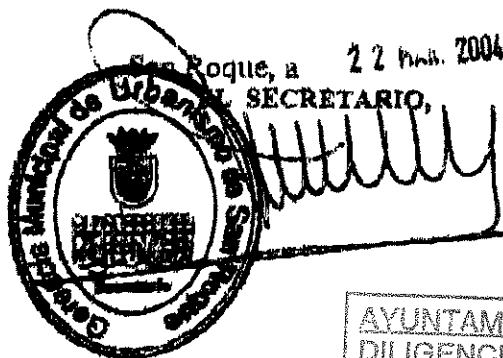
8.- Deberá requerirse informes a los siguientes organismos:

- ACGISA (Saneamiento, abastecimiento y depuración).
- Sevillana-Endesa (energía eléctrica).
- Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar (Abastecimiento de Agua).
- Vías Pecuarias (Delegación Provincial de Medio Ambiente).

SEGUNDO.- Someter a información pública el presente acuerdo durante un mes, mediante anuncio en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de San Roque, así como anuncio en el BOP y en un diario de los de mayor circulación en la provincia, notificándose a los afectados.

TERCERO.- Remitir el expediente con el presente acuerdo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía para informe preceptivo antes de la Aprobación Definitiva.

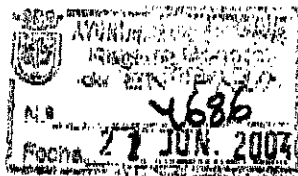
Contra el anterior acuerdo, podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento Pleno, en el plazo de UN MES, contados a partir del recibo de la presente notificación.



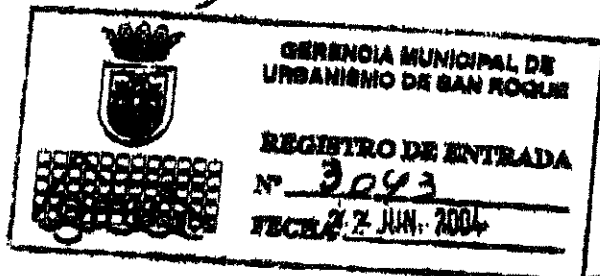
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 22 JUN. 2005 al Punto 8)
EL SECRETARIO GENERAL,

SR. D. LUIS GIMENO GALINDO EN REP. COM. MASA
P.L. "LA POLVORA", TARAGUILLA (SAN ROQUE).

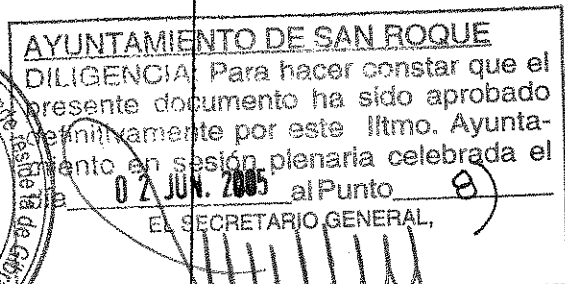
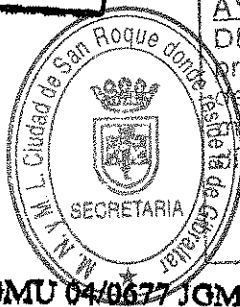
E
sevillana endesa



Avda. Virgen de la Palma, s/n, Don Juan
11203 ALGECIRAS (Cádiz)
Tel. 956 69 06 00
Fax 956 69 77 04



Excmo. Ayuntamiento
Gerencia Municipal Urbanismo
11360 - San Roque



N. Referencia: D-0557

S. Referencia: Plan Parcial 00/007 GMU 04/0677 JGM/RMCH.

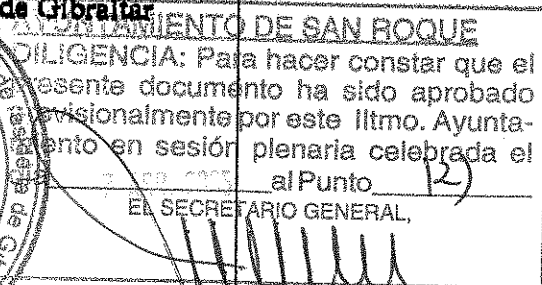
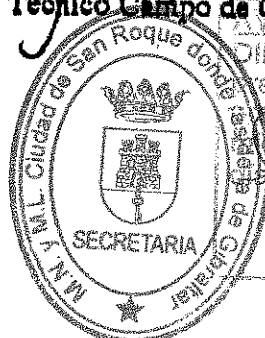
Asunto: Plan Parcial de Ordenación del Sector 1A-03 (Ampliación Polígono Industrial Taraguilla).

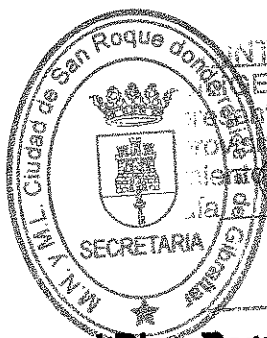
Para poder otorgar la conformidad solicitada, hemos de informar que la documentación no recoge la solución Técnica para el suministro eléctrico. Esta solución contempla la ampliación de las instalaciones de transformación 66/15 KV y el trazado de nuevos circuitos a 15 KV.

Algeciras 15 de junio de 2004
Atentamente,

E
sevillana endesa
ALGECIRAS

Fdo. Francisco Ayala Gilardon
Jefe Técnico Campo de Gibraltar





AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 15 de Mayo de 2005 al Punto 12) EL SECRETARIO GENERAL.

Informe al Plan Parcial del Sector TA-03 (antes NU-48), promovido por COINMASA (Taraguilla)

Departamento Abastecimiento:

Revisada la documentación relativa al Plan Parcial arriba referenciado este departamento informa lo que sigue:

En líneas generales se han atendido las recomendaciones dadas por esta Entidad Suministradora respecto a calidades de redes a emplear, ejecución y dimensionamiento de depósito y mención a la adaptación de la estación de bombeo-toma MMCG al nuevo sistema.

En general, las actuaciones a desarrollar estarán sujetas a lo dispuesto en el Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua y en particular a lo indicado en el Art. 25 del mismo "URBANIZACIONES Y POLÍGONOS".

Redes de suministro: Se han contemplado redes de Dn100 mm hasta Dn250mm en fundición dúctil. El citado dimensionamiento vendrá justificado con las correspondientes dotaciones parcelarias no incluidas en el presente Plan Parcial así como la aplicación de CPI/96 contra incendios.

En cuanto a las redes de distribución se aplicará lo dispuesto en el vigente Reglamento del Suministro por lo que en las calles o plazas de carácter público que lindan con el/los inmuebles, o a que estos den fachada, se instalarán las correspondientes conducciones de la red de distribución (redes por ambas aceras) de donde derivarán las acometidas.

Se dispondrán y fijarán los elementos complementarios que sean necesarios de acuerdo a las instrucciones y recomendaciones de esta Entidad Suministradora.

Con carácter general las tuberías se ubicarán en zona acerada lindando con las fincas a abastecer y no sometidas a los efectos del tráfico rodado.

Depósito regulador:

Con fecha 15 de Diciembre de 2.003 se emitió el correspondiente informe (se adjunta copia).

Estación de Bombeo:

Dados los nuevos caudales a elevar (los correspondientes al Área MI-A04 ejecutado, Polígono existente-Urb. Vista Alegre y nuevo Sector TA-03) las condiciones



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8) EL SECRETARIO GENERAL.

hidráulicas del sistema variarán considerablemente por lo que se hace necesario adaptar la instalación existente a las nuevas necesidades. (Justificación de caudal suficiente en la toma a la red de alta de la MMCG, sustitución de motobombas, cuadro eléctrico, protecciones, etc.).

Actualmente y en la toma existente el caudal medio garantizado por la MMCG es de 12 l/seg. El máximo caudal diario garantizado es de 1.200 m³.

Este caudal, resulta insuficiente para las nuevas necesidades de abastecimiento que viene calculado en 2.095 m³/día.

Quedará debidamente justificada la suficiencia de caudal en la toma para las nuevas necesidades previstas.

Red de riego:

Se contempla la instalación de bocas de riego.

Su instalación se limitará a las zonas estrictamente necesarias.

Al objeto de controlar el gasto de las bocas de riego, se instalará un circuito independiente. Se alimentarán las bocas de riego mediante tubería de polietileno con conexión a la red general de distribución. En el arranque de esta instalación se dispondrá una arqueta de dimensiones suficientes donde irá alojado el equipo de medida (contador).

Aplicación del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano

Inspecciones sanitarias previas de nuevas instalaciones.

En todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 metros), depósito de la red distribución o remodelación de lo existente, la autoridad sanitaria elaborará un informe sanitario vinculante, antes de dos meses tras la presentación de la documentación (proyecto de urbanización, analítica y memoria).

La citada documentación será aportada a la Entidad Suministradora (ACGISA), en su totalidad, por el promotor, para su remisión al Ente Competente en materia de sanidad.

Productos de construcción en contacto con el agua de consumo humano.

1. Los productos que estén en contacto con el agua de consumo humano, por ellos mismos o por las prácticas de instalación que se utilicen, no transmitirán al agua de consumo humano sustancias o propiedades que contaminen o empeoren su calidad y supongan un incumplimiento de los requisitos especificados en el anexo I o un riesgo para la salud de la población abastecida.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8) EL SECRETARIO GENERAL.

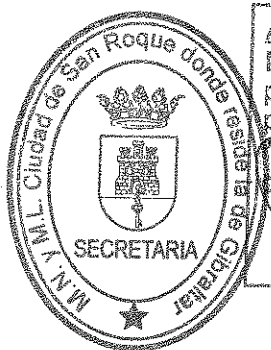


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 JUN. 2005 al Punto 12) EL SECRETARIO GENERAL.

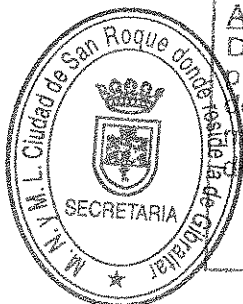
2. Para los productos de construcción referidos a las actividades descritas en los artículos 10.4, 11 y 12 del Real Decreto 140/2003, las autorizaciones para el uso e instalación de estos productos estarán sujetas a las disposiciones que regulará la Comisión Interministerial de Productos de Construcción (CIPC) y, en su caso, por lo dispuesto en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de las sustancias peligrosas, o en el Real Decreto 1078/1993, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos, o cualquier otra legislación o normativa técnica que pudiera ser de aplicación, en lo que no se oponga a lo dispuesto en este Real Decreto

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA (Real Decreto 140/2003) . Censos de sustancias para el tratamiento del agua y de productos de construcción en contacto con el agua de consumo humano.

Las empresas que comercialicen cualquier sustancia para el tratamiento del agua de consumo humano o productos de construcción en contacto con el agua de consumo humano deberán remitir, a la Dirección General de Salud Pública del Ministerio de Sanidad y Consumo, el impreso que figura en el anexo VIII o en el anexo IX, en el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto. Con ello se elaborará un censo de sustancias para el tratamiento del agua y un censo de productos de construcción en contacto con el agua de consumo humano.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10 JUN. 2005 al Punto 2
EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8
EL SECRETARIO GENERAL,

Algeciras, 8 de Junio de 2.004

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS
DEL CAMPO DE GIBRALTAR
SERVICIO DE TRATAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN
DE AGUA POTABLE EN ALTA
PARQUE "LAS ACACIAS" 11207
ALGECIRAS (CÁDIZ)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 02 JUN. 2005 al Punto 12) EL SECRETARIO GENERAL,

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DEL
CAMPO DE GIBRALTAR
SERVICIO DE TRATAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN
DE AGUA POTABLE EN ALTA

08 JUN. 2004

SALIDA

Número 49

Informe del: Jefe Departamento Servicio de Agua en Alta.

Asunto: Informe requerido por el Ayunt. de San Roque, previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector TA-03.

Con fecha 3 de junio y registro de entrada N° 33, ha sido entregado a este Departamento de Tratamiento y Distribución de Agua Potable en Alta, oficio del Excmo. Ayuntamiento de San Roque solicitando informe previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector TA-03. Coinmasa.

Una vez examinada por este Departamento el oficio así como, la documentación Técnica presentada por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Aytº. de San Roque, informa lo siguiente:

- 1) Que la conducción de agua potable propiedad de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar, ramal de distribución San Roque - La Línea (Plan Charco Redondo), no se ve afectada por el desarrollo urbanístico del Plan Parcial TA-03, promovido por Coinmasa, ya que la ubicación del Plan Parcial TA-03 en la finca la Pólvara se encuentra separada de la trayectoria de la conducción aproximadamente unos 500 mts.
- 2) El Polígono Industrial la "Pólvara" promovido por Coinmasa, se abastece desde una toma existente en la conducción de distribución de agua potable, ramal San Roque - La Línea (Plan Charco Redondo), dicha toma es de 200 mm de Ø, con ella se garantiza el abastecimiento actual y el de futuras actuaciones.

El caudal que puede suministrarse a través de dicha toma está en torno a los 60-70 l/seg. equivalente a 6.000 m³/días.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 02 JUN. 2005 al Punto 8) EL SECRETARIO GENERAL,

EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS

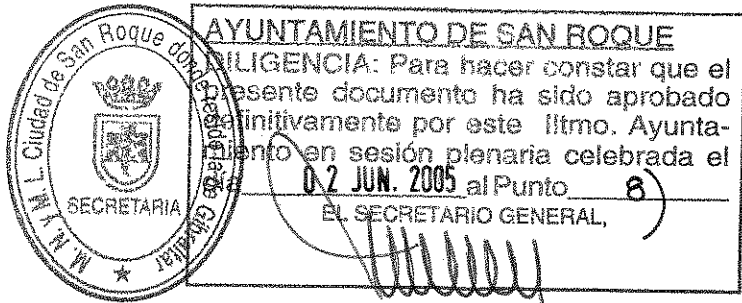
CONFORME,

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO

Fdo.: Juan Miguel Martínez Pérez.

Fdo.: José Manuel Alcaraz Pérez

MEMORIA



1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL LA PÓLVORA

1.1.- Antecedentes

El motivo del presente Plan Parcial de Ordenación es el llevar a cabo la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de la urbanización del terreno del antiguo Sector NU-48, en el Término Municipal de San Roque, de forma que se cumpla la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de diciembre de 2.002, la Ley del Suelo, sus Reglamentos, etc...

El presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con la **Modificación Puntual del Area NU-48** aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de S. Roque.

El Promotor de la iniciativa es la Sociedad COINMASA, S.A. representada por D. Luis Gimeno, con domicilio en Polígono Industrial San Roque, Carretera N-340 (Cádiz – Málaga) km 117, San Roque (Cádiz).



1.2.- Planeamiento de Rango Superior

1.2.1.- Modificación Puntual del Plan General



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8)
EL SECRETARIO GENERAL,

El término municipal de San Roque está ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 1.987 fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº292.

En dicho PGOU se establecía para el área NU-48 la Clasificación como Suelo No Urbanizable, por lo que se ha realizado y aprobado una Modificación Puntual del PGOU en Octubre de 2.002, transformando dicha área en Suelo Urbanizable Programado con Calificación de Industrial.

En la Modificación Puntual se establece la necesidad de realizar un Plan Parcial que garantice el correcto desarrollo del sector, siendo este documento el cumplimiento de ese requerimiento. En este sentido, hay que entender que la clasificación de este suelo, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17/12, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la de **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**.

LAS PRINCIPALES PRESCRIPCIONES QUE SE DERIVAN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SON:

Las Normas Particulares definidas en el P.P.O. se aplicarán a las zonas que se indican, siguiendo los parámetros fijados en la Modificación Puntual:

Superficie del Polígono:	209.114 m ²
Suelo Edificable Industrial:	125.568 m ²
Suelo Terciario:	11.954 m ²
Viales y Aparcamientos:	10.144 m ²
SNU-Vía Pecuaria:	1.200 m ²
Zona Verde:	28.212 m ²
S.G. Viario:	23.079 m ²
S.G. Depósito:	6.750 m ²
S.G. R-V-7:	2.237 m ²



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 07 JUN. 2005 al Punto 12)
EL SECRETARIO GENERAL,

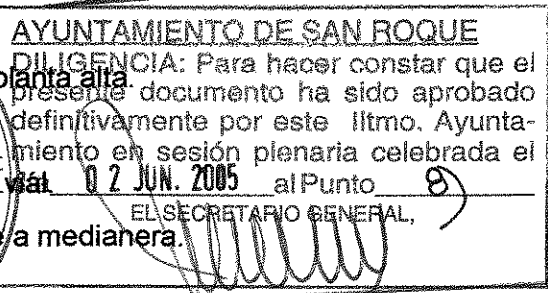
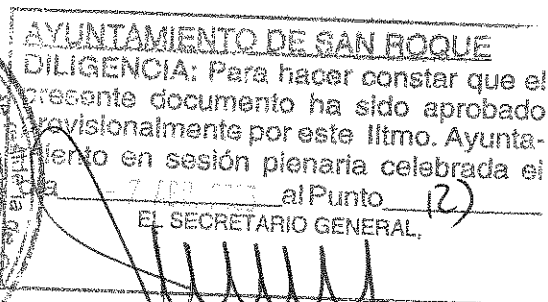
Al redactar el PPO se contemplará la zonificación en función de las diversas actividades, debiendo tenerse en cuenta, para la zona Industrial, la necesidad de especificar las parcelas autorizadas sólo para las categorías 6ª y 7ª, y las que además pueden soportar la categoría y 5ª. La 5ª, que representa el 20%, se situará en la zona más alejada, zona Norte del Polígono, ya que es la industria molesta.

Al redactarse el PPO y sobre todo el PU se tendrán en cuenta los taludes de la actual cantera, para no producir una contaminación visual y sobre todo los posibles desprendimientos.

Usos:

Suelo industrial:

- Parcela mínima edificable 250 m².
- Longitud mínima de fachada 10 m.
- Edificabilidad máxima parcela neta 1 m²/m².
- Ocupación máxima 100% planta baja, 40% planta alta.
- Altura máxima 9.50 m.
- Separación a linderos públicos, alineación a vía.
- Separación a linderos privados, podrá unirse a medianera.



Las industrias serán de categoría 6ª y 7ª. La categoría 5ª se admitirá en solo un 20% del suelo Industrial.

Estas actividades serán las contempladas en el Anexo III de la Ley de Protección Ambiental.

La categoría de Usos Industriales serán:

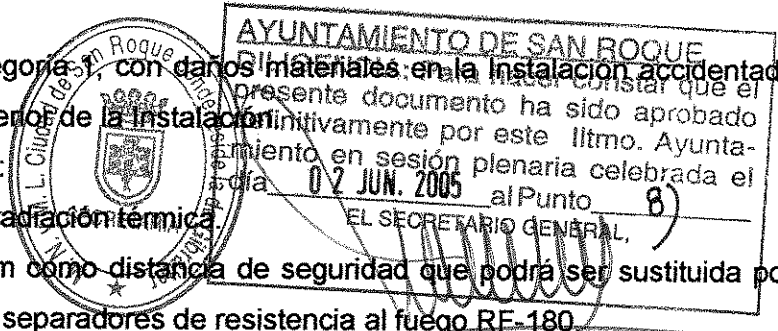
* **Categoría 6ª:** Actividades industriales no consideradas nocivas ni insalubres exceptuándose aquellas que por sus dimensiones, cantidad de materias primas y productos está garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario en cualquier ubicación sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectas por el R.D. 866/88 y consideradas de riesgo medio por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de evacuación en locales y edificios,

con carga térmica ponderada de valor entre 200 y 800 Mcal/m², que precedan las siguientes características de riesgo:

- Máximo accidente: Categoría 1, con daños materiales en la Instalación accidentada pero sin daños en el exterior de la Instalación.
- Naturaleza de los daños:
 - o Del tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles.
 - o Del tipo térmico: radiación térmica.
- Radio de Seguridad: 5 m como distancia de seguridad que podrá ser sustituida por elementos constructivos, separadores de resistencia al fuego RF-180, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otros edificios.

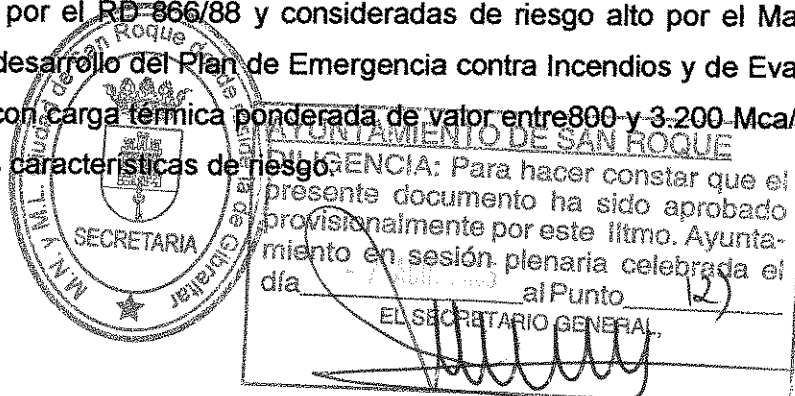
* **Categoría 7ª:** Actividades industriales no consideradas nocivas ni insalubres, exceptuándose aquellas que por sus dimensiones, cantidad de materias primas y productos esté garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectadas por el RD 866/88 y consideradas de riesgo bajo por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de la evacuación en locales y edificios, con carga térmica ponderada de valor inferior a 200, que presentan las siguientes características de riesgo:

- Máximo accidente: Categoría 1, con daños materiales en la Instalación accidentada pero sin daños en el exterior de la Instalación.
- Naturaleza de los daños:
 - o De tipo térmico: radiación térmica.
- Radio de Seguridad: 5 m como distancia de seguridad que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RF-180.



* **Categoría 5ª:** Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMIN y P.

Actividades Industriales no incluidas en las anteriores y excluidas de la categoría 6ª, así como las no afectadas por el RD 866/88 y consideradas de riesgo alto por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios, con carga térmica ponderada de valor entre 800 y 3-200 Mca/m², que presentan las siguientes características de riesgo:



- Máximo accidente: Categoría 2ª, posibles víctimas y daños materiales en el interior de la instalación industrial, pero con repercusiones exteriores limitadas a daños leves o efectos sobre el medio ambiente en zonas limitadas.
- Naturaleza de los daños:
 - o De tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles.
 - o De tipo térmico: radiación térmica.
- Radio de Seguridad: 10 m como distancia de seguridad desde el edificio en el que se desarrolla la actividad hasta cualquier elemento vulnerable, que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RF-240, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otras actividades industriales.

Uso Terciario:

Cualquiera de los siguientes:

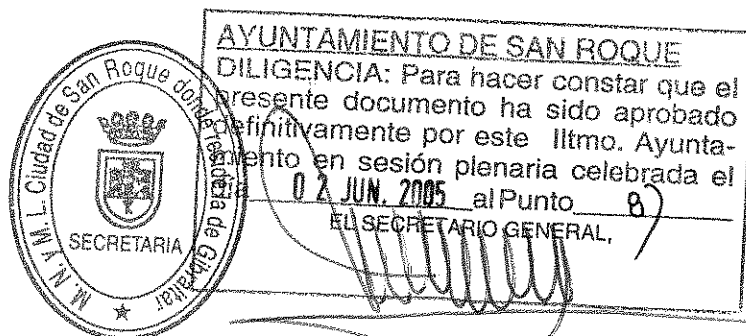
1. Hotelero
2. Comercial
3. Oficinas
4. Salas de reunión
5. Salas de espectáculos
6. Ocio recreativo
7. Temática



1.2.2.- Prescripciones medioambientales

La Modificación Puntual incluía un Estudio de Impacto Medio Ambiental cuya Propuesta de Medidas Correctoras se incluye como Anejo.

Ambos documentos fueron objeto de un Informe de la Delegación de MA que a modo de Declaración de Impacto imponía a la Modificación Puntual y a los documentos de desarrollo del Planeamiento una serie de condiciones y medidas correctoras, que se incluye en Anejo a la presente Memoria.



1.3.- Situación actual del terreno

1.3.1.- Características del Territorio

El sector objeto de ordenación se encuentra íntegramente en el término municipal de San Roque, con una superficie real total de 202.473 metros cuadrados; que resultan de medir exactamente los 209.144 m² expresados en los planos de la Modificación Puntual añadiendo el cumplimiento de la prescripción de Medio Ambiente (ver punto 2.2.1) en relación con el talud al Este.

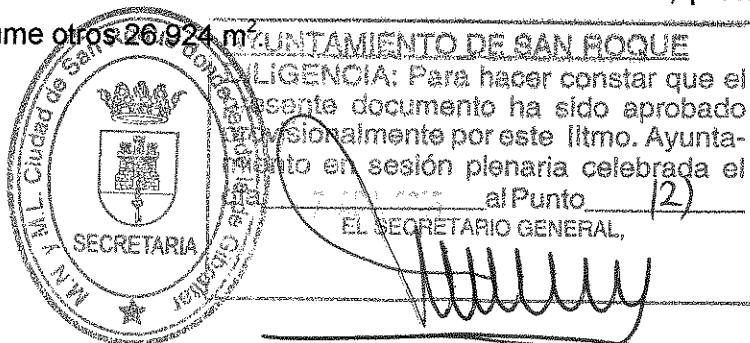
Y considerando como SNU los terrenos necesarios para los Sistemas Generales vinculados del Depósito y su acceso (8.126 m²).

Sus límites naturales están constituidos al Sur por el P.P.O.008 Taraguillas – Polígono Industrial La Pólvora con P.P. y P.U. aprobados definitivamente; al Oeste por el área MI-A04 "Finca la Pólvora" de uso residencial y con P.P. y P.U. aprobados definitivamente; al Norte y al Este por Suelo No Urbanizable. El lindero Norte está ocupado por un futuro Sistema General Viario, siendo los terrenos por los que atraviesa este viario de la misma propiedad, cuya ejecución, en el tramo conexo al presente P.P. se prevé en el presente instrumento.

Como se ha indicado en el primer párrafo, la extensión del territorio sobre el que se actúa se completa con la definición en la cota más alta del entorno, fuera de los límites anteriores, y a unos 300 metros al norte, de un Sistema General para la instalación de un Depósito de abastecimiento de agua potable, así como el viario para su acceso rodado.

Por indicación del Ayto. de San Roque, los terrenos necesarios para éste Depósito y su Acceso se considerarán como SNU, aunque se actúa sobre ellos en el presente PPO y la ejecución de las obras se lleven a cabo dentro del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Asimismo se desarrolla la previsión de la modificación de la Vía Pecuaria, prevista en la Mod. Puntual y que consume otros 26.924 m².



1.3.2.- Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes

El uso actual del sector es la explotación de una cantera, sin instalaciones fijas de ningún tipo.

La única edificación existente es un depósito de 540 m³ que abastece al Polígono 001-TA-1 y su infraestructura asociada que procede de la toma y distribución de agua. Estas conducciones son:

- una impulsión de bombeo desde el Canal de Confederación
- la arteria de abastecimiento a las edificaciones que rodean a la actuación.

En el presente P.P.O. se prevé la ejecución de un nuevo Depósito que, entre otras prestaciones, sustituya al mencionado.

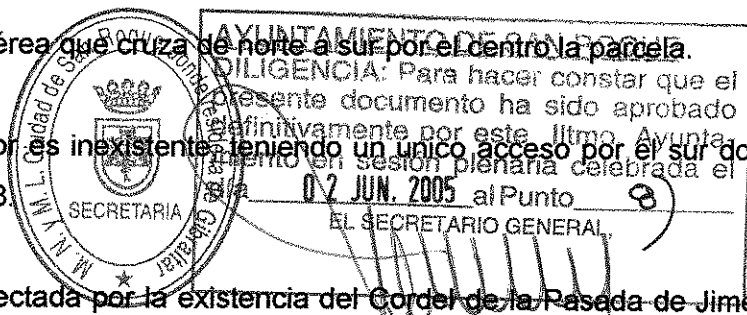
Además de esta instalación de agua potable existen dos líneas de electricidad de media tensión, una que atraviesa el sector de norte a sur por su límite occidental y otra que entra por el norte desde el centro de la parcela hacia el este. Ambas líneas son aéreas.

Existe una línea de teléfonos aérea que cruza de norte a sur por el centro la parcela.

En cuanto a la red viaria interior es inexistente, teniendo un único acceso por el sur donde termina un vial del Polígono 008.

Por último la actuación está afectada por la existencia del Cordel de la Pasada de Jimena, cuyo trazado coincide con el del Sistema General Viario del PGMOU que discurre por el norte de la actuación.

Los autores del presente P.P. han redactado una Propuesta de Modificación del trazado de dicho Cordel, que ha merecido la aprobación de la Delegación de M.A. de Cádiz y que se incorpora al presente documento.



1.3.3.- Accesos y conexiones exteriores

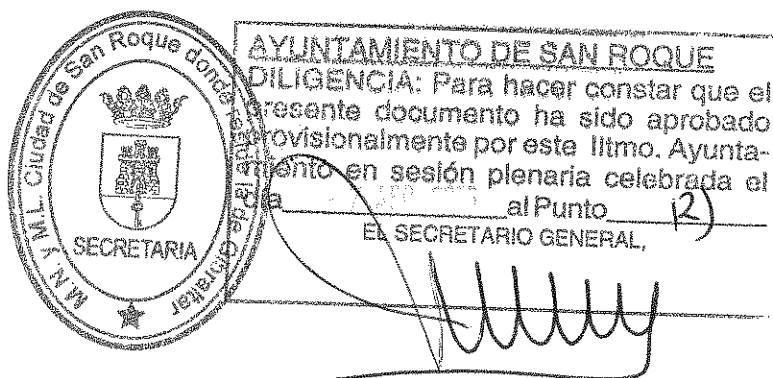
La red viaria del PPO queda correctamente conectada con las de los polígonos "La Pólvara" y "Taraguillas" a través de los dos viales principales.

Asimismo, el SGV al Norte conectará, de momento con la calle existente, y más adelante cuando esté completado, constituirá el principal acceso al PPO.

1.3.4.- Estructura de la Propiedad del Suelo

El Suelo Urbanizable Sectorizado comprende en la actualidad dos propiedades con una superficie conjunta de 202.473.

- COINMASA S.A. con una superficie de 177.109 metros cuadrados
- Ayuntamiento de San Roque con 25.364 metros cuadrados (procedente de una cesión previa de Coinmasa en relación con el presente Plan Parcial)



1.4.- Descripción física del territorio

1.4.1.- Topografía

La parcela se sitúa en el paraje denominado Loma de la Pólvara, en la barriada de Miraflores. Se localiza a 2,5 km al Oeste de la población de San Roque.

Actualmente, la loma de pendiente variable donde se sitúa se encuentra con grandes desniveles, debido a la explotación como cantera de suelo y escollera y la extracción de material en varios frentes según necesidades.

El solar tiene en su lado Oeste un corte prácticamente vertical de unos 18 m de altura, estando el resto de la parcela escalonado con una cresta intermedia que se ha respetado al discurrir por ella la tubería de abastecimiento que parte del depósito actual.

Esta construcción está en la zona más alta, con cota 88,00. El límite Norte de la parcela en su parte más al Este se encuentra sobre la cota 70,00, bajando hacia el oeste hasta la 47,00 ó 48,00 donde se ubica la actual urbanización.

El Polígono Industrial, al Sur, se encuentra en la zona más baja cota 37,00.

Todo esto nos indica lo irregular del solar y de la necesidad de un movimiento de tierras para obtener una plataforma donde se proyecte la urbanización.

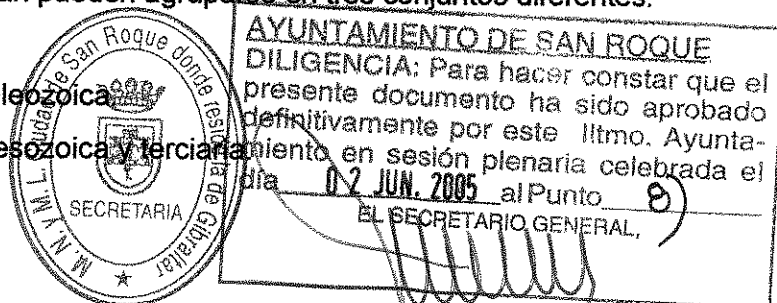
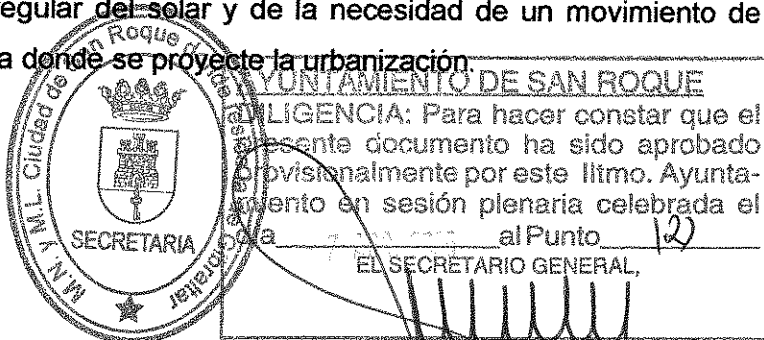
1.4.2.- Geomorfología

1.4.2.1.- Geología

El solar objeto de este Plan Parcial, se encuentra en la margen izquierda del río Guadarranque, en la Loma de La Pólvara, en el término municipal de San Roque (Cádiz).

Desde el punto de vista geológico, la región queda comprendida dentro de las Cordilleras Béticas. Los terrenos que afloran pueden agruparse en tres conjuntos diferentes:

- Materiales de edad paleozoica
- Materiales de edad mesozoica y terciaria



- Materiales posteriores al mioceno superior, que constituyen los denominados terrenos postorogénicos.

Concretamente en la zona afloran materiales postorogénicos, se trata de areniscas con niveles de margas grises.

1.4.2.2.- Características geotécnicas

Se aprecian dos niveles estratigráficos-geotécnicos:

El más superficial compuesto por areniscas con niveles margosos y uno más profundo de margas grises.

El primer nivel, corresponde al tramo de materias depositadas en el tramo final del Guadarranque, y que aparecen con carácter local en todo el entorno.

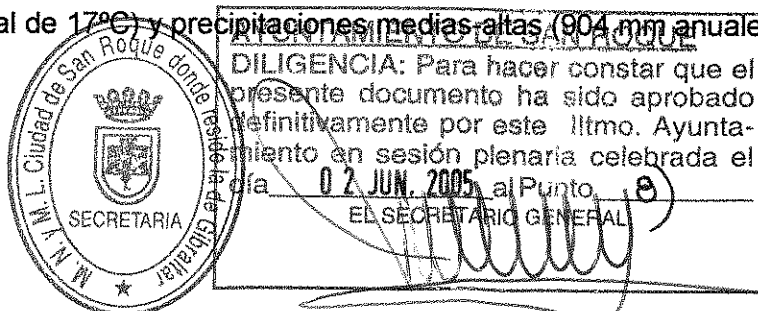
En nivel de margas grises, rocoso de una gran dureza, compuesto por margas muy compactas de color gris.

Se consideran éstos, unos suelos con características geotécnicas favorables por cimientos, sin riesgos de hundimiento, dada la ausencia de cavidades ni expansividad, ya que no se prevén cambios de humedad en los terrenos dada su baja permeabilidad, disminuyendo en las cotas de posible cimentación.

1.4.3.- Climatología

El clima de esta zona puede clasificarse como termomediterráneo subhúmedo. Factores importantes respecto al clima son la proximidad al mar, que regula la temperatura y aporta humedad, y el Estrecho de Gibraltar, que proporciona corrientes de aire en dirección Este-Oeste.

Por ello, las colinas del Campo de Gibraltar presentan pocas variaciones de temperatura a lo largo del año (media anual de 17°C) y precipitaciones medias altas (904 mm anuales).



2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- Generalidades

2.1.1.- Objetivos y Criterios de la Modificación del PGOU

El punto 1.3. **Objeto**, de la Memoria de la MP del PGOU dice:

"Se trata de elaborar un documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque – Área UN-48 – San Roque, con el fin de obtener Suelo Urbanizable Programado, con Calificación de Industrial, para poder desarrollar el Planeamiento necesario posterior que garantice la ejecución del área.

El ámbito total, al cual se refiere esta Modificación asciende a la superficie de $S = 209.144 \text{ m}^2$ de los cuales se dedican a **Suelo Industrial** 137.522 m^2 el resto hasta los 70.422 m^2 son Viales, Zonas Verdes, Docentes y Sistema General Viario y Depósito, y 1.200 m^2 que corresponden a SNU del Cordel de la Pasada de Jimena, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Art. 39 del R. 155/98)".

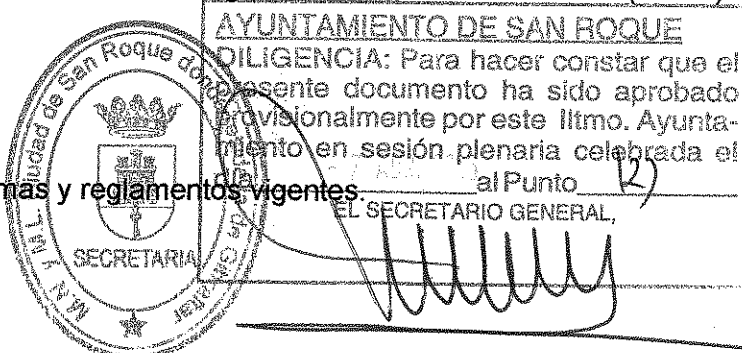
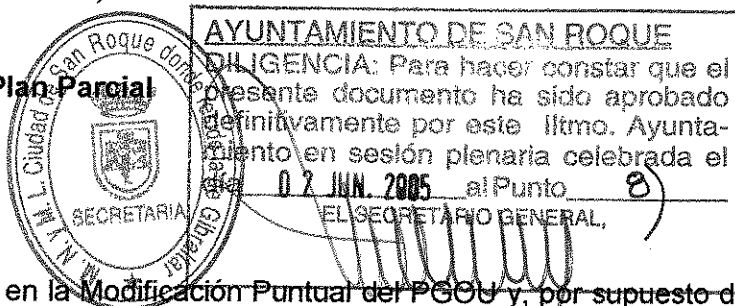
2.1.2.- Objetivos y Criterios del Plan Parcial

2.1.2.1.- Objetivos

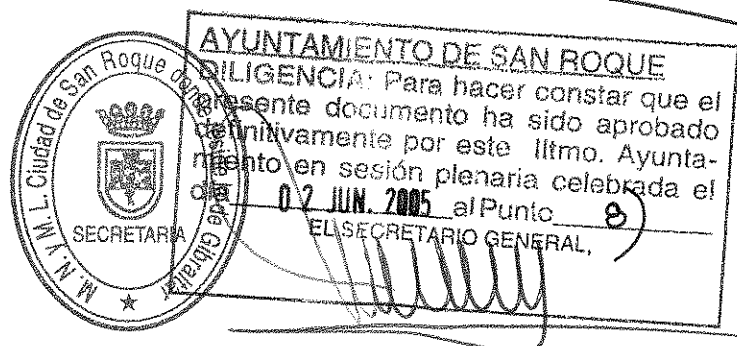
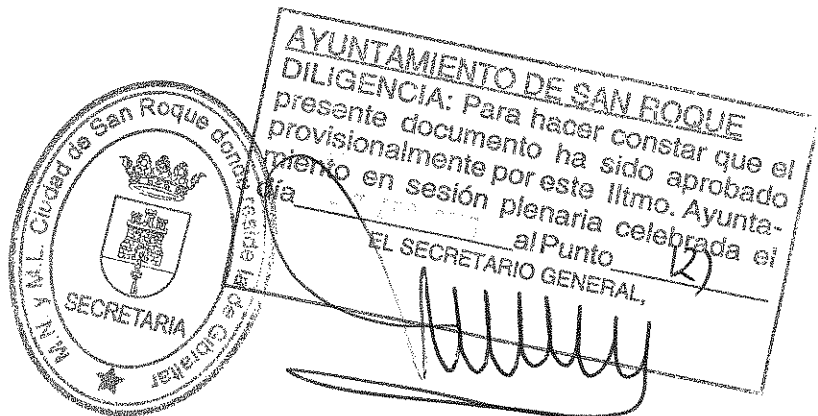
- A) El desarrollo de lo previsto en la **Modificación Puntual del PGOU** y, por supuesto del propio PGOU (en lo que no haya quedado modificado, para esta área, por la propia Modificación), al nivel que le corresponde a un Plan Parcial.
- B) El desarrollo de las prescripciones del Informe de la Delegación de la Consejería de MA, a este nivel.
- C) El Cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística andaluza (LOUA).

2.1.2.2.- Criterios

- A) Cumplimiento de las normas y reglamentos vigentes.



- B) Cumplimiento de los compromisos adquiridos con el Ayuntamiento y los servicios municipales y con Medio Ambiente.
- C) Enfoque de una urbanización moderna y de calidad, en su género.
- D) Viabilizar la promoción inmobiliaria que se sustentará en la urbanización a ejecutar.
- E) Conseguir una ordenación de esta pieza del territorio cuyas características sean:
- Un diseño con pautas de calidad que suponga una plusvalía para el futuro parque industrial.
 - Un sistema viario adecuado al tipo de tráfico y al esquema de ordenación que este parque industrial requiere, y bien conectado con el entorno, con una red de aparcamientos anexa que reconozca las necesidades específicas de un parque industrial.
 - Un sistema de dotaciones estructurado y que sirva realmente a las necesidades de los usuarios del parque empresarial.
 - Una parcelación que responda a las necesidades de San Roque en los usos aquí previstos.
 - Unas infraestructuras acordes con los tiempos y con los requerimientos de los servicios municipales.
 - Un equilibrio de las cargas y beneficios del proceso de reparcelación y urbanización.



2.2.- Ordenación Propuesta

2.2.1.- Sectorización

El uso principal de la ordenación propuesta es el Industrial compatible con Terciario, según lo establecido en la Modificación Puntual del Planeamiento vigente.

Los 237.523 metros cuadrados del territorio sobre el que actúa se subdividen en las siguientes categorías y sectorización:

A) 202.473 m² de Suelo Urbanizable Sectorizado, con los siguientes sectores:

- 113.584 m² para usos Industriales, de los cuales hasta un 20% admitirán industrias de categoría 5ª y la Modificación Puntual impone su sectorización. El resto serán industrias de categoría 6ª y 7ª.
- 13.117 m² para usos Terciarios (inferior al 20% s/total usos lucrativos).
- 8.100 m² de SIPS.
- 27.120 m² de Espacios Públicos (zonas verdes).
- 40.303 m² entre Sistema General Viario, Viales y Aparcamientos.

(Esta distribución supone una disminución en los usos lucrativos previstos en la Modificación Puntual, de 10.354 m²t, debido al incremento de viario local impuesto por el Ayuntamiento).

B) 8.120 m² de Suelo No Urbanizable con los siguientes usos:

- 6.750 m² en Sistema General de Abastecimiento (Depósito)
- 1.376 m² de Vial de acceso a depósito

C) Además de esta **superficie ordenada** hay que referirse a la correspondiente a la reposición de la Vía Pecuaría que atraviesa el sector y que supone un total de 28.240 m² de Suelo No Urbanizable y no sometido a esta ordenación, aunque esta reposición se deriva de la ordenación que presupone el presente P.P.O.

La modificación de la **superficie ordenada** con respecto a la Modificación Puntual, que pasa de 209.144 m² a 202.473 m² en este P.P.O. es debida a la fijación exacta de los límites de la misma debido a las siguientes causas:

- se retranquea el límite este del sector para llevarlo hasta el límite de la propiedad de la finca, pasando del pie de talud de la cantera hasta la cabeza del mismo, de forma que se

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 17 JUN. 2005 al Punto 12)
EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 02 JUN. 2005 al Punto 8)
EL SECRETARIO GENERAL,



incluya en esta ordenación las medidas de protección de este talud tal y como se indica en la Declaración Previa de Impacto Ambiental de fecha 12 de septiembre de 2.002: *"Deberá darse un tratamiento a los taludes de la cantera de La Pólvera, al objeto de favorecer tanto su integración visual así como con el objeto de evitar posibles desprendimientos de sus laderas"*.

La superficie total incluida es de 2.913 m².

- Pequeñas modificaciones puntuales debidas al deducidote una información topográfica actual y ejecutada in situ a escala 1:1.000, y a un mayor detalle en la parcelación, en la zona de contacto con lo ya urbanizado.
- La consideración como S.G. vinculado en SNU, del Depósito y su Acceso

2.2.2.- Red Viaria

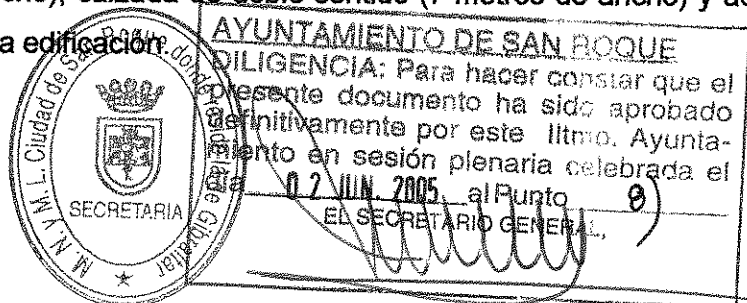
La red de comunicación del sector, además de definir los propios viales interiores, incluye las conexiones con los Sistemas Viarios del entorno, la definición de la parte correspondiente al Sistema General que linda por el norte con el sector objeto de este Plan y el vial de acceso al Sistema General Depósito.

En los planos correspondientes a la ordenación se definen secciones tipos, alineaciones y rasantes, siendo las características principales de las misma lo relacionado a continuación:

2.2.2.1.- Sistema General Viario

El sistema general viario se define según lo establecido en el documento avance de la Revisión del PGOU, manteniendo las secciones tipo y los espacios de protección previstos, así como las alineaciones.

En la zona de Protección del Viario que linda con el suelo edificable se ha previsto la construcción de unas vías de servicio que doten la zona de aparcamientos y separen los tráficos locales de los de tránsito. Dichas vías de servicio disponen de aparcamiento en línea para camiones (3 metros de ancho), calzada de doble sentido (7 metros de ancho) y acera de 1,5 metros en la margen de la edificación.



Las características geométricas de las diversas secciones, de acuerdo con la Revisión del PGOU, son las siguientes de Este a Oeste:

- Hasta la primera rotonda se dispone una Avenida de doble calzada de 7 metros de ancho cada una, con mediana de 1 metro y arcenes de 0.5 metros.
- Desde esta rotonda hasta el final, la Revisión del PGOU define un viario de una sola calzada, que se resuelve en este PPO con dos carriles de 3,5 metros y dos aceras de 2.5 metros, de forma que se ajusta a lo establecido.
- Las rotondas son de 25 metros de radio, la más oriental y 20 m la occidental, con doble carril de 3,5 m, arcén interior de 0.5 metros y aceras exteriores de 1.5 m.

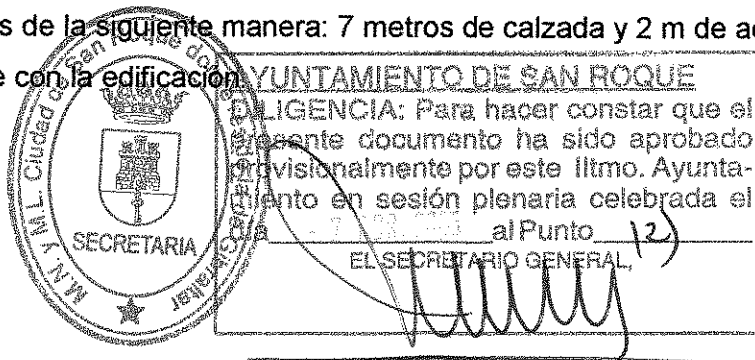
2.2.2.2.- Viales interiores

Se han mantenido los viales previstos en la Modificación Puntual, con unas ligeras adaptaciones de las alineaciones para adaptarse mejor a la topografía y para mejorar las conexiones con los viales adyacentes. Estas modificaciones se han producido principalmente en el vial colindante con la Zona Verde, en su parte baja.

Además de estos viales se han definido otros dos, uno transversal y otro longitudinal para completar una mínima trama urbana.

Las alineaciones y rasantes se encuentran definidas en planos junto con las secciones tipo, existiendo viales con las siguientes definiciones:

- La calle principal, de 20 metros de ancho se distribuye simétricamente respecto al eje con 1,5 m de acera, 3,25 m de aparcamiento y 3,5 m de carril, disponiendo de un carril central de espera de 3,5 metros para giros a la izquierda.
- La calle que separa la Zona Verde de la zona edificable dispone de una sección tipo de 9 metros divididos de la siguiente manera: 7 metros de calzada y 2 m de acera en la margen colindante con la edificación.



- Los viales transversales disponen de 16 metros de ancho con la siguiente distribución simétrica al eje: aceras de 1,5 metros, aparcamientos de 3 metros y carriles de 3,5 metros
- Por último la calle longitudinal intermedia dispone de doble acerado de 1.5 metros, calzada de 7 metros y una línea de aparcamientos de 3 metros.

2.2.2.3.- Acceso al Sistema General Depósito

Este acceso parte de la glorieta del Sistema General más oriental y llega hasta donde se situará el Depósito de abastecimiento de agua. Como en los casos anteriores la definición de alineaciones y alzado se encuentra en los planos.

Su sección tipo es la que corresponde a un camino con 7 metros de ancho de explanación.

2.2.2.4.- Vía Pecuaria

Se incluye en Anejo a la presente Memoria el tratamiento dado a la Vía Pecuaria que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 12 de junio de 2005 al Punto 12) EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.2.5.- Viario exterior de acceso

Cumpliendo prescripciones del Ayuntamiento se incluye una partida en el Estudio Económico Financiero para contribuir a la rehabilitación del acceso general al polígono industrial

Esta rehabilitación supone:

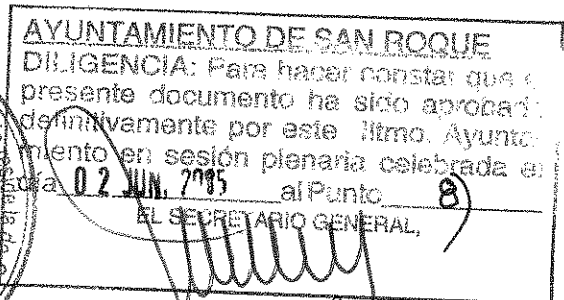
- Rebacheo mediante escarificado y relleno de zahorra artificial compactada al PN-95.
- Acerado de 1,5 metros de anchura, con capa de hormigón coloreado HA-20 con una base mejorada de zahorra artificial, compactada al 95% Proctor.
- Bordillo-rigola de 40 cms de anchura, sobre asiento de hormigón HM-15.
- Tubería de PVC reforzado, de diámetro 315 mm, con imbornales cada 30 m y vertido final al arroyo.
- Instalación de alumbrado público, mediante canalización con tubo corrugado bicapa, de diámetro 90 mm y báculo de farola, dispuesto al tresbolillo, cada 23 m.

- Refuerzo del firme existente, mediante mezcla bituminosa en caliente, tipo D-12, de 8 cms de espesor.
- Se estima para estas obras una valoración de 130.000 € en ejecución material.

Dado que el trazado a mejorar no es el definitivo, deberá determinarse la cantidad a aportar por COINMASA, una vez que se definan las obligaciones de pago del resto de los colindantes con este vial y del propio Ayuntamiento, a los efectos en su caso, de las oportunas compensaciones que constarán en el documento escrito a firmar por todos los afectados.

2.2.3.- Parcelación

2.2.3.1.- Uso Industrial

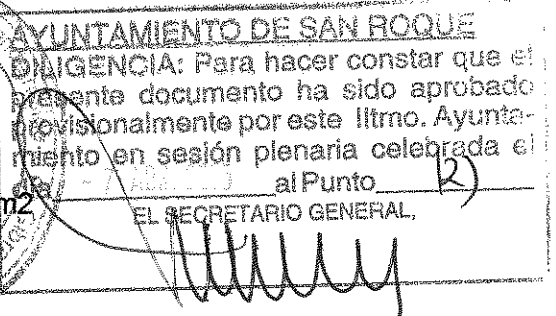


El suelo para uso industrial aquí previsto supone un total de 113.584 m².

Las categorías de las industrias a instalar son la 6ª y la 7ª, admitiéndose hasta un 20% en categoría 5ª (18.949 m²), según la clasificación realizada en el anejo III de la Ley de Protección Ambiental, que según la Modificación Puntual debe estar sectorizada en la zona más alejada de las viviendas cercanas, tal y como se ha materializado en los planos de Zonificación y Parcelario.

Se mantienen las prescripciones edificatorias establecidas en la Modificación Puntual y que son:

- Parcela mínima edificable: 250 m²
- Longitud mínima de fachada 10 m
- Edificabilidad máxima de la parcela neta: 1 m²/m²
- Ocupación máxima en planta baja: 100%
- Ocupación máxima en planta alta: 40%
- Altura máxima: 9,50 m
- Separación a linderos públicos: alineación a vial
- Separación a linderos privados: podrá unirse a medianera



Se dedica a este uso 13.117 m², situados en la parte Oeste, frente a la Zona Verde, para reforzar el carácter de protección a las viviendas ubicadas hacia el Oeste.

El tamaño de las parcelas, por razones obvias, es más reducido que en la zona industrial, oscilando entre 400 y 500 m²

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DELEGANCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 27 de mayo de 2008 al Punto 2)
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACION DE AUTENTICIDAD: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8
EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.3.2.- Cuadro Parcelario (Usos, Superficies/Edificabilidades)

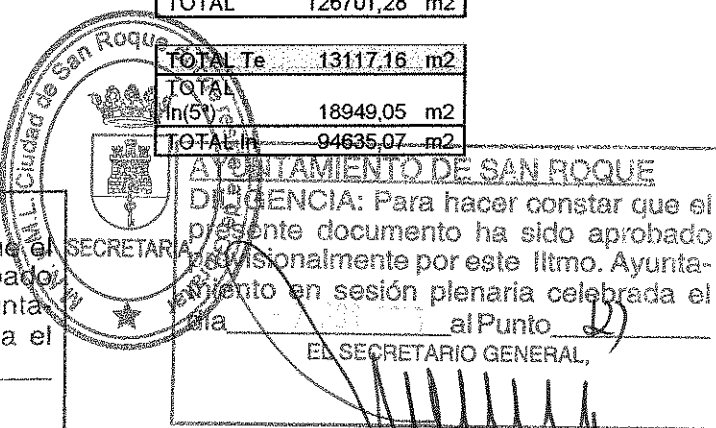
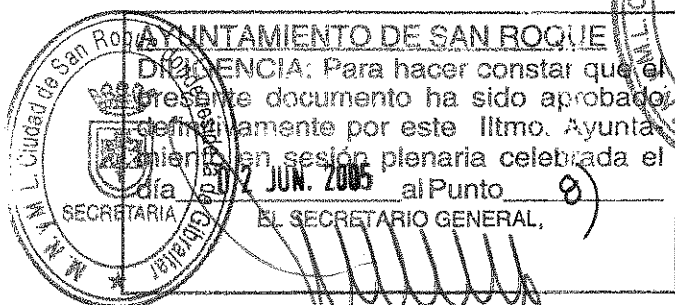
Parcela	Superficie	USO	Parcela	Superficie
1	510,05 m2	Te	42	989,86 m2 ln
2	455,17 m2	Te	43	994,26 m2 ln
3	460,32 m2	Te	44	998,02 m2 ln
4	463,73 m2	Te	45	1004,89 m2 ln
5	472,41 m2	Te	46	1010,28 m2 ln
6	486,00 m2	Te	47	1605,95 m2 ln
7	504,83 m2	Te	48	1492,17 m2 ln
8	524,66 m2	Te	49	1032,30 m2 ln
9	528,48 m2	Te	50	903,81 m2 ln
10	537,44 m2	Te	51	1670,69 m2 ln
11	494,04 m2	Te	52	1549,07 m2 ln
12	494,04 m2	Te	53	1425,81 m2 ln
13	400,28 m2	Te	54	998,61 m2 ln
14	508,05 m2	Te	55	1679,29 m2 ln
15	477,07 m2	Te	56	1031,45 m2 ln
16	480,34 m2	Te	57	514,55 m2 ln
17	482,04 m2	Te	58	325,32 m2 ln
18	481,39 m2	Te	59	4541,40 m2 ln
19	483,10 m2	Te	60	1499,09 m2 ln
20	481,90 m2	Te	61	1458,10 m2 ln
21	475,35 m2	Te	62	2908,09 m2 ln
22	360,89 m2	Te	63	2906,63 m2 ln
23	683,06 m2	Te	64	3568,65 m2 ln
24	447,28 m2	Te	65	2864,15 m2 ln
25	448,34 m2	Te	66	1443,86 m2 ln
26	449,38 m2	Te	67	1476,62 m2 ln
27	527,52 m2	Te	68	2932,62 m2 ln
28	1325,09 m2	ln	69	1495,44 m2 ln
29	1018,92 m2	ln	70	1818,26 m2 ln
30	1065,40 m2	ln	71	3309,40 m2 ln
31	1051,33 m2	ln	72	4063,77 m2 ln
32	1047,53 m2	ln	73	4320,34 m2 ln
33	1047,70 m2	ln	74	3682,09 m2 ln
34	1007,65 m2	ln	75	4373,45 m2 ln
35	980,80 m2	ln	76	3645,07 m2 ln
36	943,96 m2	ln	77	2759,38 m2 ln
37	904,11 m2	ln	78	2650,94 m2 ln
38	840,81 m2	ln	79	2907,46 m2 ln
39	1582,36 m2	ln	80	10260,18 m2 ln(5°)
40	982,99 m2	ln	81	4480,77 m2 ln(5°)
41	985,28 m2	ln	82	4208,10 m2 ln(5°)

TOTAL 126701,28 m2

TOTAL Te 13117,16 m2

TOTAL ln(5°) 18949,05 m2

TOTAL ln 94635,07 m2



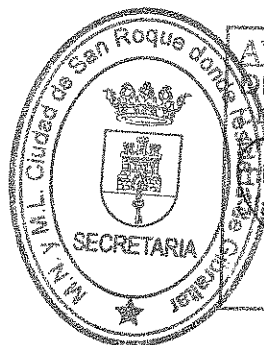
Parcela	Superficie	USO
SIPS D.	4050,00 m2	Deportivo
SIPS S.	2025,00 m2	Social
SIPS C.	2025,00 m2	Comercial

TOTAL	8100,00 m2
-------	------------

Infraestructuras Urbanas

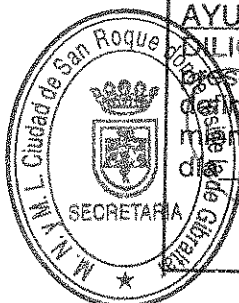
Parcela	Superficie	USO
IU-1	12,50 m2	Inf. Urb.
IU-2	21,00 m2	Inf. Urb.
IU-3	21,00 m2	Inf. Urb.
IU-4	21,00 m2	Inf. Urb.
IU-5	12,50 m2	Inf. Urb.
IU-6	12,50 m2	Inf. Urb.
IU-7	12,50 m2	Inf. Urb.
IU-8	21,00 m2	Inf. Urb.
IU-9	21,00 m2	Inf. Urb.
IU-10	12,50 m2	Inf. Urb.
IU-11	60,00 m2	Inf. Urb.

Total	227,5
-------	-------



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 JUN 2005 al Punto (2)
 EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto (8)
 EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

2.2.4.- Espacios Libres

La totalidad de los Espacios Libres previstos en la Modificación se situaban en el Oeste de la actuación, de forma que separan la zona urbana y residencial existente del nuevo Parque Industrial a construir.

Evidentemente en el presente Plan Parcial se implementa esta zonificación de la Modificación, con el añadido impuesto por el Ayuntamiento de la calle curva al oeste de la zona escolar.

La ordenación de este espacio se materializará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo los parámetros que aquí se definen:

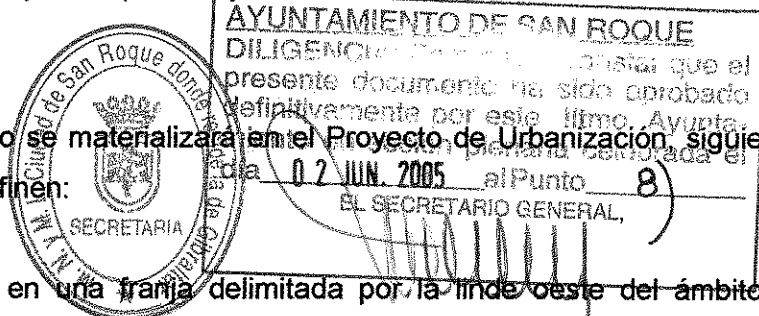
La zona verde está ubicada en una franja delimitada por la linde oeste del ámbito de actuación del polígono y el vial interior que da acceso a las parcelas de uso terciario; es de anchura variable y se definen en ella dos zonas claramente diferenciadas:

La zona norte, de mayor anchura que se propone resolver con un camino peatonal, de albero, que la atraviere de norte a sur adaptándose a las curvas de nivel y que permita acceder al interior de la zona ajardinada, tanto para su mantenimiento como para su disfrute. En una zona intermedia de ese camino se diseñará un ensanchamiento del mismo, creándose un espacio central alrededor de una rotonda de diversas especies florales, con bancos en su perímetro y un surtidor de agua potable.

El área ajardinada irá con grama en toda su extensión, con un seto en el límite oeste y con árboles y arbustos de especie autóctonas y agrupaciones de especies florales en su interior.

La zona sur, que se plantea como no visitable y se resolverá con una grama en toda su extensión y con árboles y arbustos de especie autóctonas y agrupaciones de especies florales en su interior. De igual modo se plantea un seto en la linde oeste.

En relación al alumbrado público de la zona verde, tanto el camino como la rotonda central contarán con un alumbrado de balizamiento en sus bordes; las zonas ajardinadas contarán con farolas en su interior.



El sistema de riego será por aspersión para la gama y por goteo para las agrupaciones florales.

Todos estas especificaciones se concretarán en los planos y memorias del Proyecto de Urbanización.

2.2.5.- Sistema General Depósito

Fuera del sector, entendido como tal la zona destinada a la edificación y espacios públicos, y en un punto alto al norte de la actuación, la Modificación Puntual crea una reserva de suelo no urbanizable para la construcción de un depósito de agua potable para el abastecimiento de este sector y del colindante.

En total son 6.750 metros cuadrados para la construcción del depósito que se abastecerá desde el Canal de Confederación mediante una Estación de Bombeo aledaña a dicho canal y ya existente.

Según las prescripciones de la empresa concesionaria de agua (ACGISA), el depósito deberá ser de 2.500 metros cúbicos de capacidad.

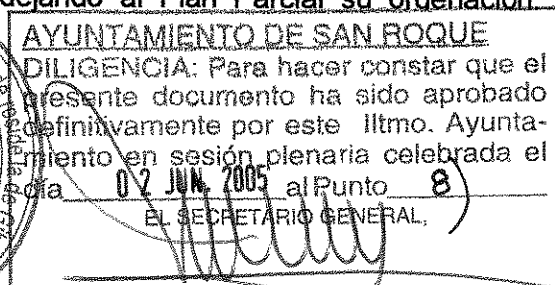
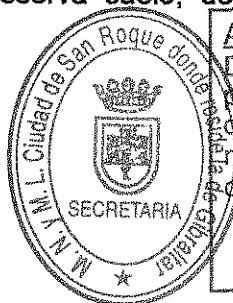
2.2.6.- Reservas para dotaciones

Según el PGOU de San Roque vigente, las reservas para dotaciones se establecerán según el Anexo del Reglamento de Planeamiento, así se establece en él un 10% de la superficie total ordenable para espacios verdes, y un 4% para

Servicios de Interés Público y Social, así como una plaza de aparcamiento para cada 100 m² construidos (incluidos usos lucrativos y SIPS) para turismo y una plaza por cada 500 m² (usos industriales) para camiones. (1.393 plazas y 237 plazas, respectivamente).

En este caso la Modificación Puntual establece una superficie de zona verde que supone un 14 %.

Para los Servicios de Interés Público (SIPS): Deportivo (2%), Comercial (1%) y Social (1%), la Modificación Puntual no reserva suelo, dejando al Plan Parcial su ordenación. Esta

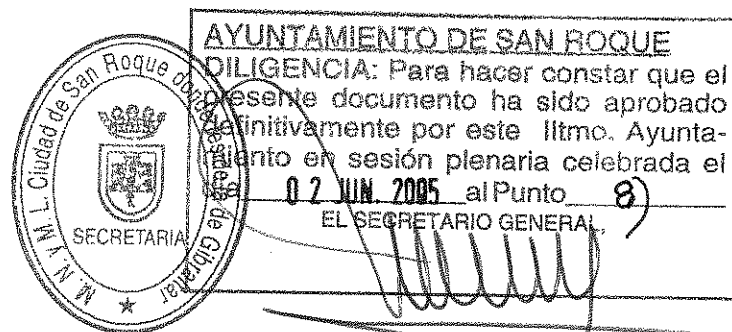
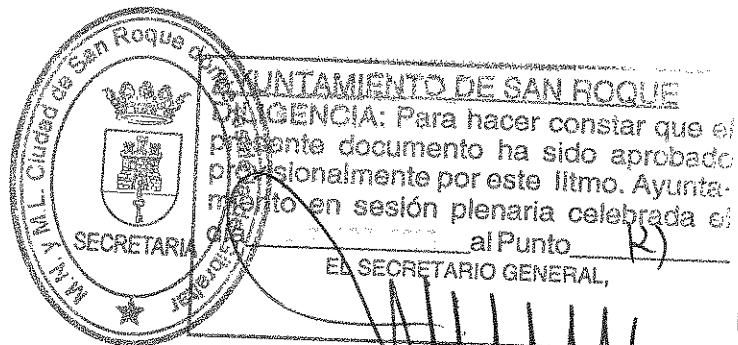


ordenación se establece teniendo en cuenta que los servicios que aquí se implementen asistan a los nuevos suelos y a los ya existentes ordenados conexos.

En cuanto al número de aparcamientos, estos vienen reflejados en planos, resultando que en las calles existirán:

- 43 ud de aparcamiento para camiones (déficit de 194 plazas)
- 255 ud de aparcamiento para coches (déficit de 1.138 plazas)

El resto de los aparcamientos hasta completar la previsión, se establece en el presente P.P.O. que deberá ser dispuesto en el interior de las parcelas de más de 900 metros cuadrados para los turismos, a razón de 1 ud cada 110 m², y en las parcelas industriales de más de 2.500 m² para los camiones a razón de 1 ud cada 300 m².



2.3.- Características de las Infraestructuras

Se describen a continuación las características generales de las redes de servicios a instalar para abastecer el sector de acuerdo con la normativa vigente y las compañías suministradoras.

2.3.1.- Abastecimiento de Agua (Impulsión, Depósito, Distribución)

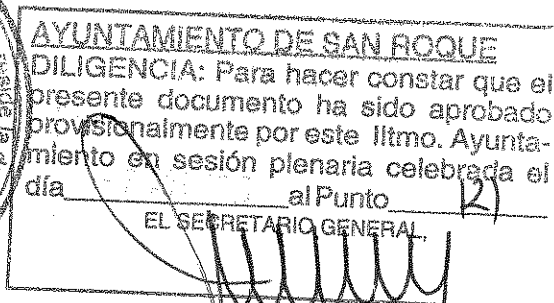
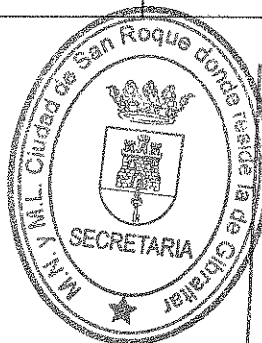
El Abastecimiento de agua procederá del depósito a construir en la parcela al norte del sector ordenada conjuntamente, que tendrá una capacidad de 2.500 metros cúbicos. El depósito se abastecerá del Canal de Confederación a través de la Estación de bombeo ya existente, que habrá que modificar según las nuevas necesidades.

Dicho sistema ya está funcionando en la actualidad para servicio del Polígono 001-TA-1 desde un depósito situado en el sector ahora ordenado y que será sustituido por el de nueva construcción con capacidad para abastecer a ambos polígonos. La Modificación del mismo ha sido aprobada por Aguas del Campo de Gibraltar, ACGISA, empresa concesionaria del sistema.

Será necesario, a nivel de Proyecto de Urbanización la definición completa de las instalaciones para el abastecimiento de dichos polígonos, debiendo estudiarse las modificaciones necesarias en el sistema existente según las indicaciones de ACGISA.

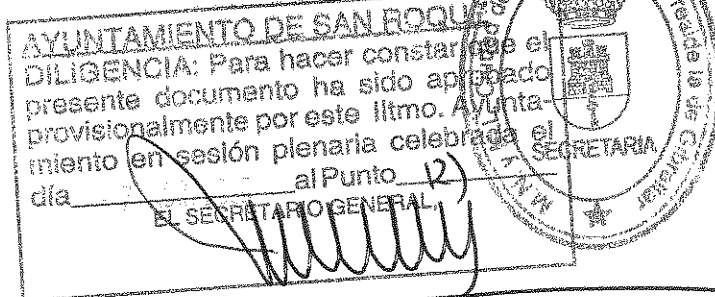
Las dotaciones previstas en el PGOU aplicables aquí, serán:

USO	ZONA	DOTACIÓN
Uso Terciario		2 l/m2/día
Uso Industrial		3.5 l/m2/día
Riego	Zonas Verdes	1 l/m2/día
Riego	Equipos y viales	1 l/m2/día



Por lo que en el caso del presente sector se obtiene:

USO	ZONA	DOTACIÓN	SUPERFICIE	CAUDAL l/día
Uso Terciario		2 l/m2/día	12.134	24.268
Uso Industrial		3.5 l/m2/día	127.465	446.127
Riego	Zonas Verdes	1 l/m2/día	28.212	28.212
Riego	Equipos y viales	1 l/m2/día	33.374	33.374
Total				531.981
Coeficiente 50%				+ 266.000
Reserva Contraincendio				+ 240.000
TOTAL				1.037.981



A los ~~que hay~~ que sumar 1.056.572 l de dotación para el sector adyacente, ya que se comparte la instalación. Por lo tanto sería necesario un depósito para 2.095 m³.

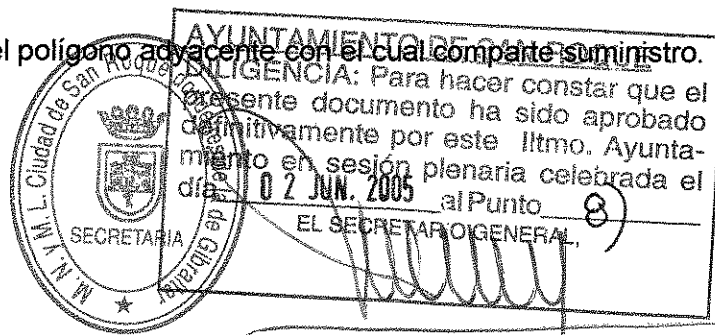
A petición de ACGISA se añaden 400 m³ de reserva para la urbanización San Roque 93 (Buena vista), con lo que, redondeando, se dispone un Depósito para 2.500 m³, preferentemente semienterrado por motivos paisajísticos.

La tubería de impulsión desde la Estación de Bombeo hasta el depósito discurrirá de Sur a Norte por la calle principal del sector y tras cruzar la avenida del sistema general, por la calle de acceso al depósito. Esta impulsión será de fundición dúctil bajo zanja, con el equipamiento necesario para su correcto funcionamiento y con diámetro mínimo $\varnothing$ 200 mm.

La distribución se realizará mediante una red mallada también de fundición, cuyas características serán: $\varnothing$ mínimo 250 mm.

Las válvulas de corte en las bifurcaciones, desagües conectados al saneamiento en los puntos bajos, y todos los elementos necesarios para un correcto funcionamiento, incluido hidrantes y bocas de riego serán según la normativa técnica general y las específicas de ACGISA.

Esta red se enlazará con la del polígono adyacente con el cual comparte suministro.



2.3.2.- Saneamiento y Pluviales

Se realizará un sistema de redes separativo de pluviales y fecales que se conectarán, ya en el exterior del PPO a un cauce de vertido y a una instalación de depuración existente, según los planos específicos del presente PPO.

Las tuberías serán de PVC liso con junta elástica (5 atmósferas), con pozos de registro cada 50 metros o cada cambio de alineación en planta o en alzado. Las redes interiores discurrirán bajo los viales proyectados y las conexiones exteriores por viarios o terrenos públicos.

Caudales de Cálculo

Los caudales unitarios para las aguas negras son los mismos que los de abastecimiento de agua, es decir 531.981 m³/día máximo, con un coeficiente de seguridad de 2.4.

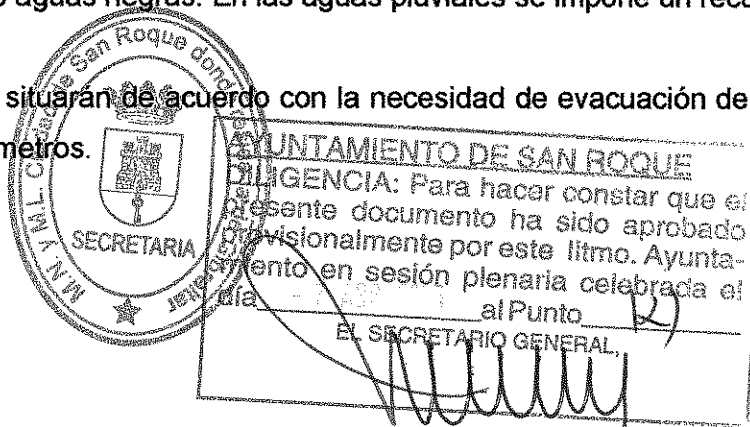
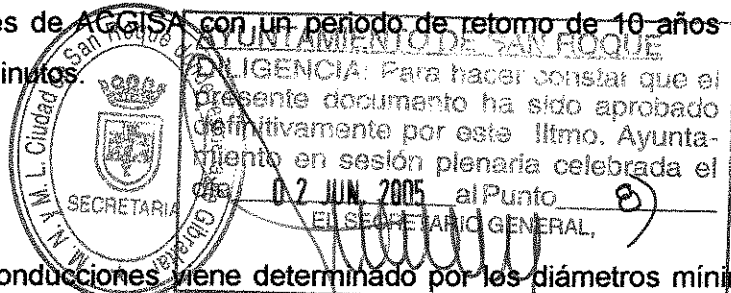
Para el cálculo de caudal de pluviales se estudiará a partir de la máxima lluvia diaria en la zona y, siguiendo las directrices de AGGISA con un periodo de retomo de 10 años y un tiempo de concentración de 3 minutos.

Criterios de diseño

El criterio de diseño para las conducciones viene determinado por los diámetros mínimos: 200 mm en acometidas, 300 mm en colector de aguas residuales y 400 mm en pluviales, a lo que se unirá la limitación de velocidad máxima y mínima para la formación de pendientes. Estas velocidades son : 3m/sg de máxima y 0.5 m/sg de mínima.

La profundidad de las conducciones viene determinada por la necesidad de evacuación de semisótanos en las aguas negras. En las aguas pluviales se impone un recubrimiento mayor de 1 metro.

Los imbornales se situarán de acuerdo con la necesidad de evacuación de agua de lluvia y al menos cada 50 metros.



2.3.3.- Energía eléctrica y Alumbrado Público

La energía eléctrica para el alumbrado y el abastecimiento a las edificaciones partirá de la línea de Alta que discurre por el Norte del Polígono, conectándose a un Centro de Seccionamiento del que parte una distribución en media hasta los centroides de consumo donde se prevén 11 centros de transformación.

Se reservan 12 parcelas con el uso de Infraestructuras Urbanas, a estos efectos.

Se proyectará canalizaciones que conecten todos los centros de transformación.

Desde estos centros de transformación se dispondrán redes y acometidas a todas las parcelas, en baja tensión.

Se acometerá a todas las parcelas tanto comerciales como industriales con canalizaciones en media tensión, ya que según la actividad que se realice podrán o no disponer de transformadores propios.

Las canalizaciones deberán de ser de PVC corrugado rígido de diámetro 160 mm

Sobre la conexión en la Sub-Estación San Roque

Se debe ampliar la maquinaria de la sub-estación con el fin de tener la capacidad suficiente para la demanda de la urbanización. La ampliación se realizará para una potencia de 20 MVA.

Criterios de Cálculo

La dotación de energía para industrias en este caso es de 100 w/m².

El alumbrado Público se diseñará para una iluminación media de 15 lux.

La zona verde, además de iluminación, tendrá una previsión de potencia de 15.000 vatios.



Para los circuitos de energía en baja tensión la caída de tensión máxima será del 4%, y para los circuitos de alumbrado del 3%.

Todo el diseño de la Red de Baja, cumplirá con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y con las Normas de la Compañía Sevillana de Electricidad (Endesa). El diseño de la Red en Media cumplirá lo establecido en el MIE-RAT; será de aplicación el Reglamento de Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación para los centros de transformación además de las Normas de la empresa suministradora (Endesa).

Condicionantes del diseño

Las redes discurrirán preferentemente bajo acerado, manteniendo las distancias a los demás servicios establecidos por Endesa. Caso de ser necesario las canalizaciones se dispondrán bajo tubo de PVC corrugado y señalizado, estando dicho tubo hormigonado en los cruces de calles. Se situarán arquetas en cada cambio de dirección o bifurcación.

Las líneas se realizarán con cable de aluminio RV-06/1 Kv.

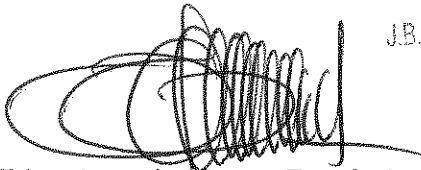
Las luminarias serán de v.m.c.c., preferentemente de 250 vatios.

2.3.4.- Red de Telefónica

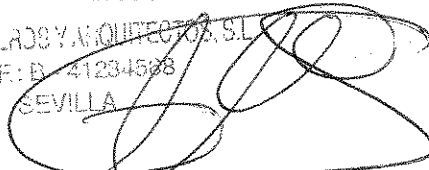
La red definida en planos se realizará con tubos de PVC de 90 mm de diámetro y arquetas cada cambio de dirección y/o 60 metros, discurriendo bajo el acerado.

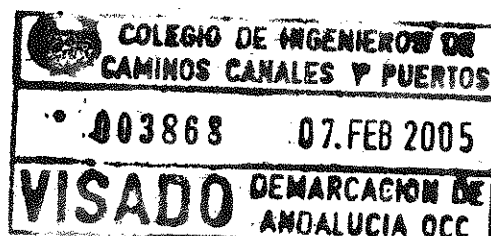
Se atenderán las normas de la Compañía Telefónica, pero se adaptará el Pliego de Prescripciones del Proyecto de Urbanización para que cualquier operador pueda dar servicio, según la normativa del Ayuntamiento de San Roque.

Sevilla, Enero de 2.005


Fdo.: Joaquín Blanco Fernández

J.B.F. INGENIEROS Y ARQUITECTOS, S.L.
C.I.F.: B-41234568
SEVILLA


Fdo.: Gloria Molina Hernández



3.- MEMORIA DE GESTIÓN

3.1.- Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación es por **COMPENSACIÓN**.

3.2.- Unidades de Actuación

Se define una única Unidad de Actuación que comprende todo el polígono.

3.3.- Plan de Etapas

Se definen dos Etapas, de dos años cada una, en razón al avance previsto en los trabajos de extracción de los materiales de la cantera.

La 1ª Etapa comprende el Depósito y su Acceso y la urbanización situada en el Este y el Sur del terreno, y la 2ª Etapa el resto (ver plano).

3.4.- Cesiones

Los suelos para Sistemas Generales serán de cesión obligatoria.

Una vez ejecutada la urbanización se cederán los Viarios y los Espacios Libres.

Los suelos con uso SIPS son de cesión obligatoria.

Se cederá el 10% del Aprovechamiento lucrativo.



4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1.- Costes

En el presente Estudio se tienen en cuenta los incrementos respecto del incluido en el PPO de la Aprobación Inicial- necesarios para implementar el cumplimiento de las prescripciones impuestas.

Costes de ejecución de la Urbanización

Servicios afectados.....	120.000 €
Movimiento de tierras	465.000 €
Firmes y pavimentos.....	570.000 €
Depósito agua potable.....	298.000 €
Impulsión y arteria abastecimiento.....	178.000 €
Saneamiento, incluso conex. exterior	225.000 €
Pluviales, incluso conex. exterior.....	420.000 €
Abastecimiento y riego	200.000 €
Media Tensión.....	450.000 €
Baja Tensión.....	330.000 €
Alumbrado.....	200.000 €
Comunicaciones.....	110.000 €
Zona verde	160.000 €
Acceso.....	130.000 €
Total E.M.	3.856.000 €
G.G. y B.I. 15 %	578.400 €
	4.434.400 €
16% IVA	709.504 €
Total Coste de Ejecución	5.143.904 €

Costes técnicos y fiscales

Honorarios técnicos 10% s/3.856.000 x 1,16.....	447.296 €
Licencias, permisos, etc. 5% s/3.856.000.....	192.800 €
Total Costes técnicos y fiscales	640.096 €

Costes de gestión, administración, comercialización e imprevistos

Estimación..... 1.500.000 €
Costes financieros 900.000 €

Costes del terreno

23,5 Has x 300.000 €/Has 6.050.000 €

TOTAL COSTES..... 12.927.066 €

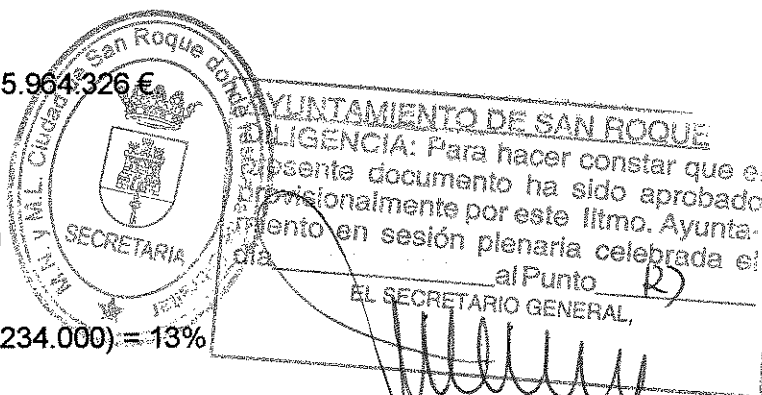
4.2.- Valor del ASA

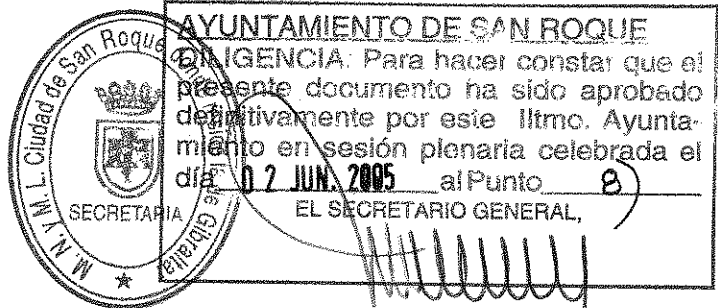
Teniendo en cuenta la amplitud de una parte importante del parcelario, estimamos oportuno un valor medio de 140 €/m²,

90% s/126.701 x 140 = 15.964.326 €

4.3.- Beneficio de la operación

$(15.964.326 - 14.234.000) / (14.234.000) = 13\%$





ANEXO



4 PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN Y CONTROL



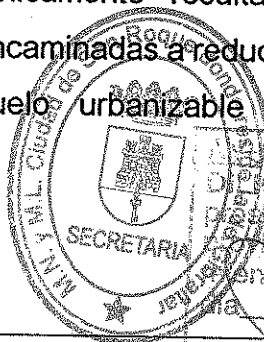
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DIPLOMA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 02 JUN. 2005 al Punto 8.
EL SECRETARIO GENERAL,

4.1 Medidas ambientales, protectoras y correctoras de aplicación directa relativas a la ordenación propuesta

La indeterminación propia de los Planes Generales de Ordenación Urbana respecto a las características de las actuaciones urbanísticas concretas, impide la identificación detallada de las acciones que afectan al medio ambiente. Esto hace que el diseño de medidas correctoras sea difícil y que, generalmente, deban resolverse en las etapas posteriores del desarrollo de este elemento de Planeamiento.

Estas medidas de carácter preventivo se refieren básicamente al modo de acometer las acciones previstas por la modificación que incidan sobre los aspectos ambientales estudiados.

Como puede comprobarse en la valoración de Impactos ambientales presentada anteriormente, la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque -Polígono PP-TA-003 - Polígono Industrial - San Roque" afectando al cambio aislado en la clasificación del suelo, para la creación de suelo urbanizable industrial, genera, como máximo, impactos de carácter asumible, por lo que las propuestas en general, por sí solas pueden considerarse como sostenibles desde el punto de vista ambiental. Así pues, únicamente resulta preciso acometer medidas correctoras específicas encaminadas a reducir dichos impactos asumibles originados por el nuevo suelo urbanizable industrial, residencial, equipamientos e



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



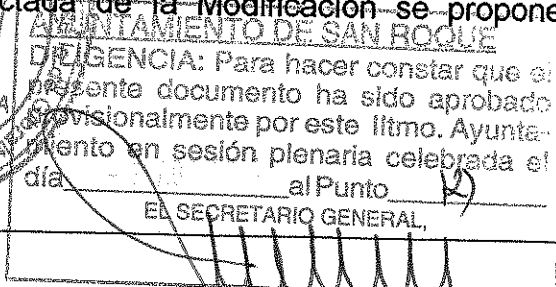
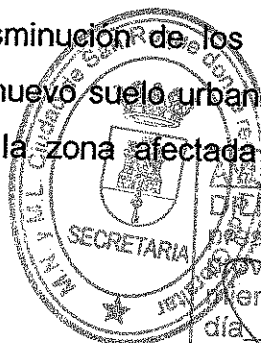
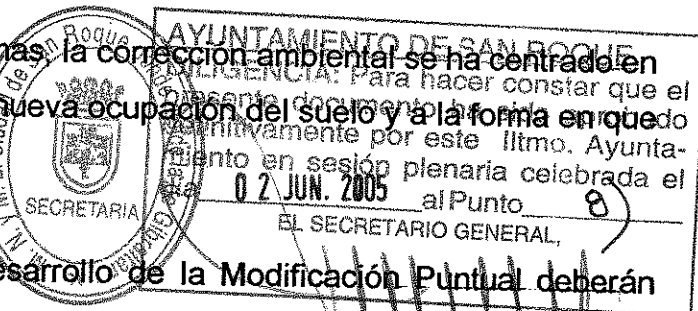
infraestructuras viarias. Se trata, más bien para la mayor parte de las propuestas, de establecer criterios de prevención de impactos.

Por otro lado, la citada Modificación, se propone sobre un ámbito que ha adquirido, a lo largo del tiempo, las características fundamentales de suelo urbano industrial, habiendo incorporado soluciones para los aspectos básicos de carácter ambiental, esto es el abastecimiento de agua en cantidad y calidad apropiados, la red de saneamiento de las aguas pluviales y residuales, la dotación de infraestructuras de electricidad y telefonía, la gestión controlada y segura de los residuos sólidos y se la dota a partir de esta Modificación Puntual, de espacios libres y equipamientos. La adecuada depuración de sus aguas residuales se llevará a cabo mediante la conexión de la red de saneamiento a la Estación Depuradora de Aguas Residuales Municipal, si bien, el incremento en carga contaminante de las aguas de la propuesta de planeamiento estudiada debe considerarse reducido en relación con el total de la población de la zona de estudio.

Resueltos estos problemas, la corrección ambiental se ha centrado en los aspectos que afectan a la nueva ocupación del suelo y a la forma en que se produce dicha ocupación.

Los Instrumentos de desarrollo de la Modificación Puntual deberán recoger en sus apartados las determinaciones oportunas para que las medidas abajo reseñadas se lleven a cabo.

Para la disminución de los impactos asumibles producidos por la implantación del nuevo suelo urbano industrial e infraestructuras viarias, y para el total de la zona afectada de la Modificación se proponen, las



siguientes medidas correctoras, con la intención de paliar, sobre todo, los efectos negativos de la modificación.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8)
EL SECRETARIO GENERAL.

A continuación se enumeran una serie de medidas correctoras de carácter general, siendo necesario para mayor concreción de las mismas, un estudio en etapas posteriores de desarrollo del Planeamiento, donde el Programa de actuación Urbanística y en cada caso particular de actividad industrial que se autorice establecerá, en el correspondiente proceso de Estudio de Impacto Ambiental, Calificación Ambiental o Informe Ambiental, las medidas correctoras concretas que se consideren oportunas:

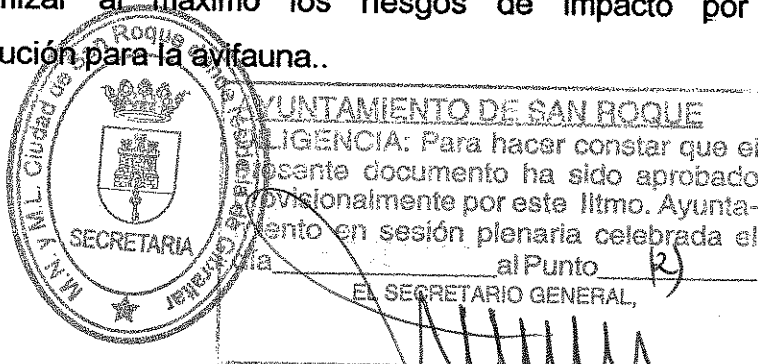
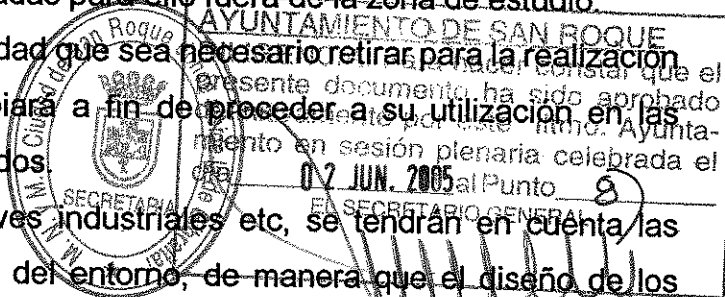
- Deberán tenerse en cuenta antes de realizar el proyecto los sistemas de conducción de aguas residuales, así como su posterior tratamiento por depuración.
- Se evitará toda actividad que pueda afectar negativamente al acuífero (extracción de aguas, realización de vertidos, etc.). Con ello se considera improbable el afloramiento del acuífero
- Mientras duren los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, más abundantes durante los meses de verano.
- Se estudiará adecuadamente en el proyecto de creación de zonas verdes la arboleda a plantar y embellecimiento de las vías rodadas.
- Sería recomendable el crear pantallas naturales para minimizar el impacto acústico y purificar la atmósfera..
- Se atenderá especialmente a la integración paisajística de las actuaciones.
- Las especies vegetales a implantar en las áreas destinadas a espacios libres tendrán como objetivo recuperar en la medida de lo posible, las formaciones vegetales potenciales. Se fomentará la revegetación y ajardinamiento con plantas autóctonas.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 12)
EL SECRETARIO GENERAL.



- Se vigilará la no afección a la vía pecuaria "Cordel de la Pasada de Jimena a la dehesa Chaparrales" que transcurre próxima al área de estudio.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- Los residuos de obras serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.
- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de estudio.
- El suelo de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiara a fin de proceder a su utilización en las zonas verdes y arbolados.
- Para los edificios, naves industriales etc, se tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético.
- Ante la previsible contaminación por vertidos de las industrias que se instalen, se les exigirá el cumplimiento de su normativa específica.
- Minimizar al máximo los riesgos de impacto por colisión y electrocución para la avifauna.



JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Delegación Provincial de Cádiz

Lib. Ver un par de (cualquier) o n pte. eqil.

AYUNTAMIENTO SAN ROQUE	
Registro General de ENTRADA	
Nº	4325
Fecha	8/5/3

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA	
	Consejería de Medio Ambiente	
	28 ABR. 2003	Núm. 08544
	DELEGACIÓN PROVINCIAL	
Plaza Asdrúbal, s/n. - 3.ª Planta - CÁDIZ		

SR. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

R/E nº 82

Fecha: 11 de abril de 2003.

Ref.: JMFF/A-102.030

Asunto: Declaración de Impacto Ambiental

Adjunto le remito Declaración de Impacto Ambiental correspondiente a la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de san Roque (Cádiz)**, en el área NU-48 del núcleo de Taraguilla de acuerdo con lo establecido por la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y el Decreto 292/1995 de Evaluación de Impacto Ambiental.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE	
DPTO. DE URBANISMO	
REGISTRO DE ENTRADA	
Nº	1.624
Fecha	13 MAYO 2003

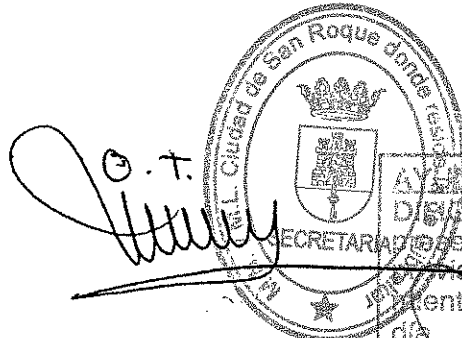


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE	
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8)	
EL SECRETARIO GENERAL	
EL DELEGADO PROVINCIAL	



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE	
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8)	
EL SECRETARIO GENERAL	
EL DELEGADO PROVINCIAL	

Fdo: Sebastián Saucedo Moreno



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE	
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8)	
EL SECRETARIO GENERAL	
EL DELEGADO PROVINCIAL	



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

ALIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el al Punto (2)

EL SECRETARIO GENERAL,

A-102.030

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Sometida la **Modificación Puntual del Plan general de Ordenación Urbana de san Roque (Cádiz)**, en el área NU-48 del núcleo de Taraguilla, al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, tal como establece la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, que incluye en el epígrafe 20 de su Anexo Primero a tales actuaciones, y el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en fecha 9 de abril de 2002 tuvo entrada el Documento de Aprobación Inicial y su Estudio de Impacto Ambiental remitido por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque (Cádiz).

El expediente de Evaluación de Impacto Ambiental relativo al documento de planeamiento referenciado, fue tramitado ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz, conforme a lo establecido en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.

El citado documento de planeamiento fue aprobado inicialmente en fecha 7 de febrero de 2002, habiéndose sometido al trámite de información pública, junto al estudio de Impacto Ambiental, mediante anuncio en el B.O.P. nº 45 de fecha 23 de febrero de 2002, y en el diario "Area" de fecha 16 de febrero de 2002 no habiéndose presentado ninguna alegación según se desprende del certificado expedido por la Sr. Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de San Roque, con el Vº Bº del Ilmo. Alcalde-Presidente de fecha 2 de abril de 2002.

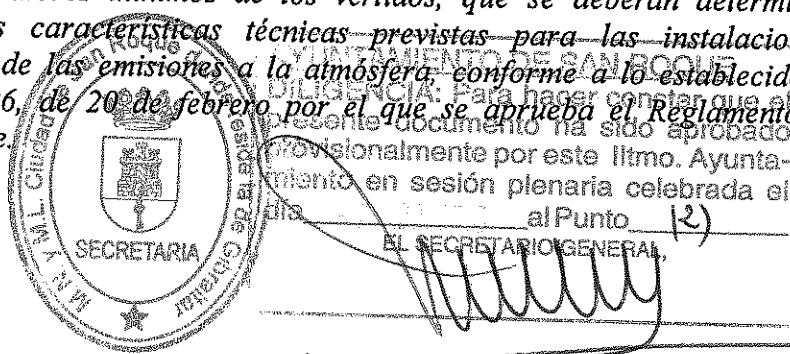
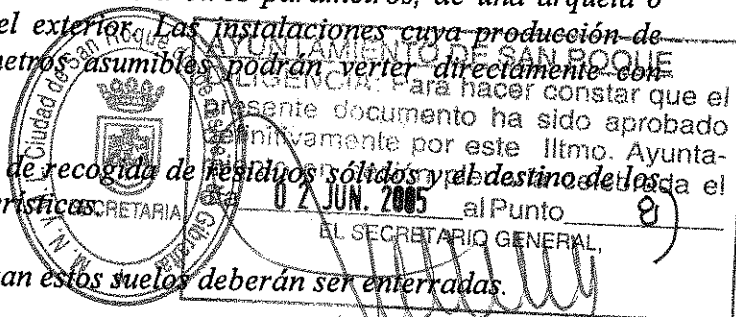
Con fecha 18 de diciembre de 2002 tuvo entrada el documento aprobación Provisional, aprobado por el del Pleno del Ayuntamiento de San Roque, de 28 de noviembre de 2002.

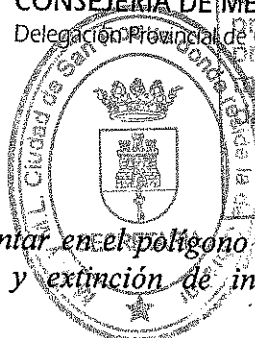
Analizada la documentación aportada, esta Delegación Provincial manifiesta lo siguiente:

1º. El 12 de septiembre de 2002 se formula Declaración Previa en la que se recoge el siguiente condicionado:

1. *El diseño del polígono industrial deberá contemplar su zonificación en función de las diversas actividades que se puedan ubicar en el mismo, al objeto lograr una ordenación racional de los usos que minimice los impactos de unas actividades sobre otras y en especial sobre la zona de equipamiento educativo.*

2. Deberá darse un tratamiento adecuado a los taludes de la cantera La Pólvara, al objeto de favorecer tanto su integración visual así como con el objeto de evitar posibles desprendimientos en sus laderas.
3. Debe ampliarse la separación existente entre los equipamientos docentes y la zona industrial, la cual se hará ampliando la zona verde existente entre ambos usos del suelo y estableciendo pantallas vegetales.
4. Deberá aportarse estudio detallado de la solución dada al sistema de saneamiento, en el que se especifique la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) a la que estará conectada la actuación, así como acreditación de que tanto ésta como la red de saneamiento, tienen capacidad suficiente para hacer frente a los nuevos aportes provenientes de este suelo industrial.
5. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria de manera que queden garantizados los niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración.
6. Las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestra y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros asumibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
7. Se deberá especificar el sistema de recogida de residuos sólidos y el destino de los mismos en función de sus características.
8. Las líneas eléctricas que atraviesan estos suelos deberán ser enterradas.
9. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.
10. Se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores o valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características técnicas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.





DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el _____ al Punto _____

EL SECRETARIO GENERAL,

[Signature]

11. Toda actividad que se vaya a implantar en el polígono industrial deberá disponer de medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.
12. Las actividades que se vaya a implantar en el polígono industrial y sean susceptibles de producir riesgos ambientales, deberán elaborar un Plan de Emergencia Exterior.
13. La vía pecuaria Cordel de la Pasada de Jimena a la pasada de Chaparrales (nº 11033007), clasificada por Orden Ministerial de fecha 9 de mayo de 1959, con una anchura legal de 37,61 m y una longitud aproximada de 6,5 kilómetros, discurre entre el sistema general viario situado al norte de la Modificación y la zona norte del UN - 48, siendo afectada por esta, si bien no se puede concretar la cuantía de la afectación al no estar deslindada.
14. Deberá dejarse expedita la vía pecuaria Cordel de la Pasada de Jimena a la Pasada de Chaparrales, para lo que se retranqueará el límite de la actuación o se propondrá trazado alternativo a la misma.
15. La citada vía pecuaria, o en su caso el trazado alternativo, deberá quedar clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, tal como señala el art. 39 del Reglamento 155/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 2 JUN. 2005 al Punto _____

EL SECRETARIO GENERAL,

[Signature]

2º. Examinado el documento de aprobación provisional, conforme a los condicionados antes referidos, y dado que los terrenos de la nueva UE 17 afectados por el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Algodonales y D. Antonio Álvarez Valle, afectan al Monte Baldíos de Algodonales, propiedad del Ayuntamiento, se puntualiza lo siguiente en la presente Declaración:

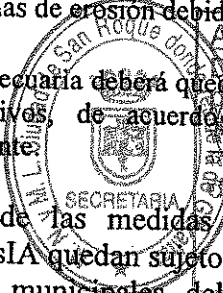
*7 ptes
- ib.*

- a) El instrumento de Desarrollo de estos suelos debe recoger que las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestras y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros asumibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
- b) Antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las instalaciones a desarrollar se debe asegurar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de saneamiento y abastecimiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.
- c) El instrumento que desarrolle estos suelos debe detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores o valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características técnicas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Cadiz: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN 2005 al Punto 12) EL SECRETARIO GENERAL,

- d) Las instalaciones que se vayan a implantar en el polígono industrial deban disponer de medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características, así como lo establecido en el punto 12 del condicionado ambiental relativo a la necesidad de que las instalaciones que se vayan a instalar en el polígono y sean susceptibles de producir riesgos ambientales, elaboren un Plan de Emergencia Exterior.
- e) En relación con la propuesta de Vía Pecuaria alternativa la misma se considera viable, si bien se puntualiza los siguientes aspectos:
 - El suelo por el que transcurre el nuevo trazado de la vía pecuaria deberá ser clasificado como NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
 - Antes del comienzo de las obras deberá ponerse a disposición de la Consejería de Medio Ambiente los terrenos del nuevo trazado de la vía pecuaria, los cuales deberán estar libres de edificación, y deberá haberse dictado resolución aprobatoria de la modificación de trazado, según lo dispuesto en los artículos 41 y 42 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Se deberán efectuar trabajos de restauración de los terrenos del nuevo trazado de la vía pecuaria. Se realizarán trabajos de repoblación (vegetación autóctona) y se tomarán medidas para evitar problemas de erosión debido a la pendiente de la zona.
 - El nuevo trazado de la vía pecuaria deberá quedar señalizado mediante la colocación de balizas y carteles indicativos, de acuerdo a los modelos establecidos por la Consejería de Medio Ambiente.



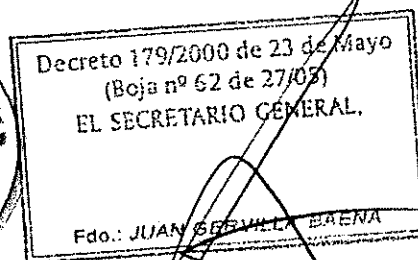
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
ILUSTRACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN 2005 al Punto 8) EL SECRETARIO GENERAL,

- 3º. El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y EsIA quedan sujetos a los actos de disciplina urbanística y al control por los técnicos municipales del cumplimiento de las ordenanzas municipales en relación a las diferentes actividades a desarrollar, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de la Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, Obras Públicas y Urbanismo, así como de otros organismos públicos.
- 4º. Cualquier modificación que implique un cambio sustantivo en el planeamiento en tramitación se pondrá en conocimiento de esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, conforme al artículo 39 de Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

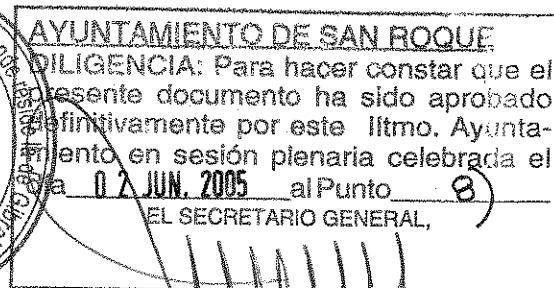
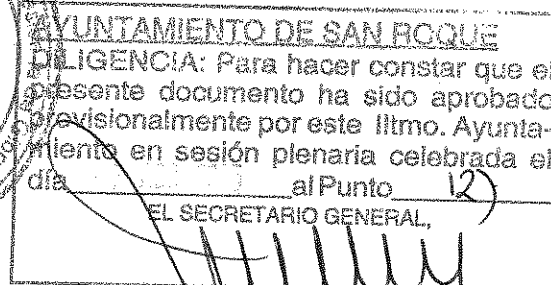
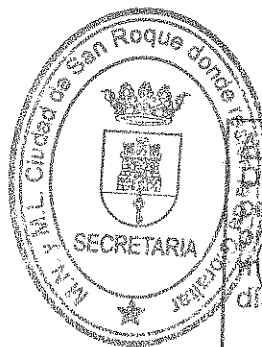
En consecuencia, esta Delegación Provincial de Medio Ambiente, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, y el Decreto 292/1995 de Evaluación de Impacto Ambiental, formula conforme a lo establecido en el art. 40 del mencionado decreto la presente DECLARACIÓN VIABLE a los meros efectos ambientales relativa a la Modificación Puntual del Plan general de

Ordenación Urbana de San Roque (Cádiz), en el área NU-48 del núcleo de Taraguilla (Cádiz), siempre que se cumplan los condicionados incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental y la presente Declaración, y sin perjuicio de someter a los procedimientos de Prevención Ambiental las actuaciones posteriores integradas en el planeamiento, incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental. En todo caso, esta Declaración deberá hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 292/1995.

Cádiz, 11 de abril de 2003
EL DELEGADO PROVINCIAL



Fdo: Sebastián Saucedo Moreno





ORDENANZAS



ORDENANZAS

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR. Ámbito, vigencia, contenido del plan parcial. Conceptos y terminología.

Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación

Art. 2.- Vigencia, revisión y modificación del Plan Parcial

Art. 3.- Documentación del Plan Parcial y valor relativo de sus elementos

Art. 4.- Conceptos y Terminología

4.1.- Parcela mínima

4.2.- Superficie de la Parcela o Solar

4.3.- Edificabilidad

4.4.- Ocupación

4.5.- Altura máxima

4.6.- Número de plantas

4.7.- Alineación de fachadas

4.8.- Alineaciones interiores y medianeras

4.9.- Anchura de la calle



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el _____ al Punto 2)
EL SECRETARIO GENERAL,

TÍTULO PRIMERO. Desarrollo, Gestión y Ejecución del Plan

Art. 5.- Estudio de detalle

Art. 6.- Reparcelación

Art. 7.- Proyecto de Urbanización

Art. 8.- Gestión

Art. 9.- Ejecución



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8)
EL SECRETARIO GENERAL,

TÍTULO SEGUNDO. Régimen Urbanístico.

Art. 10.- Régimen urbanístico de la propiedad

Art. 11.- Obligaciones y cargas de los propietarios

Art. 12.- Actuaciones en el sector

TÍTULO TERCERO. Normas generales de uso y edificación.

CAPÍTULO I. Normas generales de Uso

Art. 13.- Usos característicos

Art. 15.- Definición de los usos

Art. 16.- Condiciones comunes a todos los usos

CAPÍTULO II. Normas generales de Edificación

Art. 17.- Aplicación

Art. 18.- Tipos de obra de edificación e instalación

Art. 19.- Condiciones de la parcela

Art. 20.- Condiciones de agregación o segregación de parcelas

Art. 21.- Condiciones de situación y forma de los edificios e instalaciones

21.1.- Definición

21.2.- Aplicación

21.3.- Alineación exterior

21.4.- Línea de edificación

21.5.- Alineación interior

21.6.- Fondo edificable

21.7.- Medianera

21.8.- Retranqueos

Art. 22.- Construcciones auxiliares

Art. 23.- Altura libre de piso, cota de planta baja. Entreplantas y sótanos

Art. 24.- Patios

Art. 25.- Condiciones estéticas

Art. 26.- Condiciones Medio Ambientales

Art. 27.- Salientes y Marquesinas

Art. 28.- Portadas y muestras

Art. 29.- Condiciones de los espacios libres de parcela

Art. 30.- Condiciones de seguridad

TÍTULO CUARTO. Ordenanzas de zona.

CAPÍTULO I.- Disposiciones generales

Art. 31.- Zonas

CAPÍTULO II.- Ordenanzas de la zona industrial

Art. 32.- Definición

Art. 33.- Condiciones de alineación

Art. 34.- Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento

Art. 35.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art. 36.- Condiciones de usos. Usos permitidos

CAPÍTULO III. Ordenanzas de la zona terciaria

Art. 37. Definición

Art. 38.- Condiciones de alineación

Art. 39.- Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento

Art. 40.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art. 41.- Condiciones de usos



ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRELIMINAR. Ámbito, vigencia, contenido del plan parcial. Conceptos y terminología.

Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Área NU48 "Ampliación del P.I. Taraguillas", reglamenta el uso y la edificación, pública y privada, de los terrenos comprendidos en el mismo. Su ámbito territorial será el sector delimitado por la Modificación Puntual del PGOU, cuya extensión gráfica se determina en los planos correspondientes.

Art. 2.- Vigencia, revisión y modificación del Plan Parcial

1.- El Plan Parcial entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva, siendo su vigencia indefinida.

2.- La alteración de su contenido se llevará a efecto mediante su revisión o la modificación de alguno o algunos de sus elementos, en los términos y condiciones fijados por la legislación urbanística aplicable.

3.- El cambio de alineaciones o de la delimitación del Polígono de Actuación, que no sean meros ajustes puntuales de escasa entidad en la ejecución del planeamiento se considerarán como modificación del Plan.

Art. 3.- Documentación del Plan Parcial y valor relativo de sus elementos

1.- Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo de lo redactado en las Memorias y Ordenanzas y de lo grafiado en los planos. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

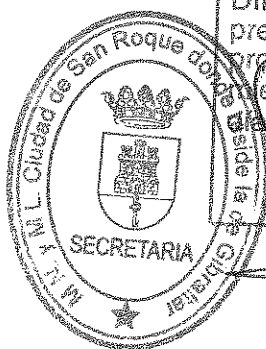
- a) Las Memorias del Plan señalan los objetivos generales de la ordenación y expresan y justifican los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Son el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos, si resultasen insuficientes las determinaciones de las presentes Ordenanzas.
- b) Los Planos de Información tienen carácter informativo y expresan la situación actual, tanto física como de las infraestructuras existentes; reflejando las determinaciones del planeamiento superior y la fundamentación de la propuesta del Plan Parcial.
- c) Los Planos de Ordenación, contienen la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona; las alineaciones y rasantes, así como las determinaciones sobre posición y forma de las parcelas. Cada uno de los planos de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- d) El Plano de Gestión es un plano de Ordenación. Contiene la determinación del Plan de etapas, el orden para su ejecución, y la delimitación del ámbito para la gestión, que coincidirá con el límite del sector. Expresa también las áreas de cesión y el sistema de Espacios de Dominio y Usos Públicos.
- e) Los Planos de Infraestructuras definen las redes con carácter genérico para el proyecto de urbanización que podrá ajustarse y dimensionarse dentro del espacio público.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 02 JUN. 2005 al Punto 8)
EL SECRETARIO GENERAL,

2.- La Memoria de Gestión y el Estudio Económico Financiero, determinan el Sistema de Actuación, el Plan de Etapas para la ejecución en el tiempo de la urbanización, y la evaluación económica de las obras de urbanización. Sus especificaciones se entienden como meramente orientativas.

3.- Para los aspectos no regulados en el presente Plan serán de aplicación el vigente PGOU de San Roque y su Modificación puntual.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el al Punto 12)
EL SECRETARIO GENERAL,

Art. 4.- Conceptos y Terminología

4.1.- Parcela mínima

La parcela mínima es aquella cuyas dimensiones constituyen el límite inferior para poder hacer edificación alguna. No se permitirán parcelaciones que den como resultado parcelas inferiores a la mínima, que en el presente Plan se fija en 250.00 m² con una fachada mínima de 10.00 m.

4.2.- Superficie de la Parcela o Solar

Es el número de metros cuadrados de la proyección horizontal de la parcela que cumpla, como mínimo las condiciones de parcela edificable o de parcela mínima, limitada por linderos privados o públicos.

4.3.- Edificabilidad

Volumen máximo edificable en una parcela. Se mide en m²/m². Y, se refiere a la superficie útil de la parcela. En el presente Plan Parcial se fija en 1 m²/m².

4.4.- Ocupación

Parte de parcela que puede ser edificado en cada planta. La ocupación se mide en porcentajes. En el presente PP:

* Ocupación máxima en p.b. = 100%

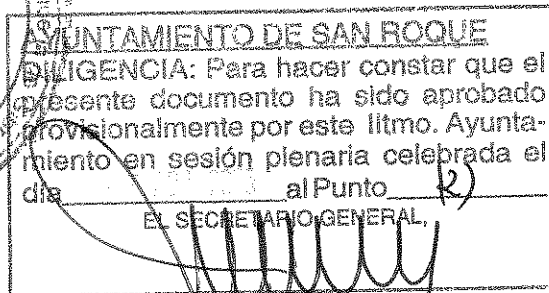
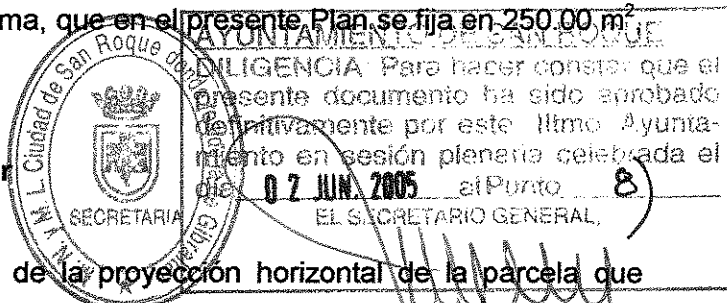
* Ocupación máxima en p.a. = 40%

4.5.- Altura máxima

Es la máxima distancia que puede existir entre el terreno en el punto medio de cada fachada y la parte superior del último forjado o alero.

No contarán para medir las alturas:

- La distancia entre el último forjado y la cresta de las cubiertas.
- Las chimeneas, en lo que sobresalga del último forjado.
- Los castilletes de las escaleras.



En el presente PP la altura máxima es de 9.50 m para la zona Industrial, 7.50 para la Zona Terciaria y el SIPS.

4.6.- Número de plantas

Cuando se hace referencia al número de plantas permitido, se está haciendo indicación al número de niveles superpuestos (en la misma edificación), susceptibles de ser utilizados para el uso a que se destine el edificio.

En el presente PP el número máximo de plantas es 2.

4.7.- Alineación de fachadas

Es la proyección vertical del borde exterior de la planta baja del edificio en la parte más próxima al lindero público. Se determinará en función de las distancias (permitidas o exigidas) a éste.

En el presente PP la alineación de fachada es a vial.

4.8.- Alineaciones interiores y medianeras

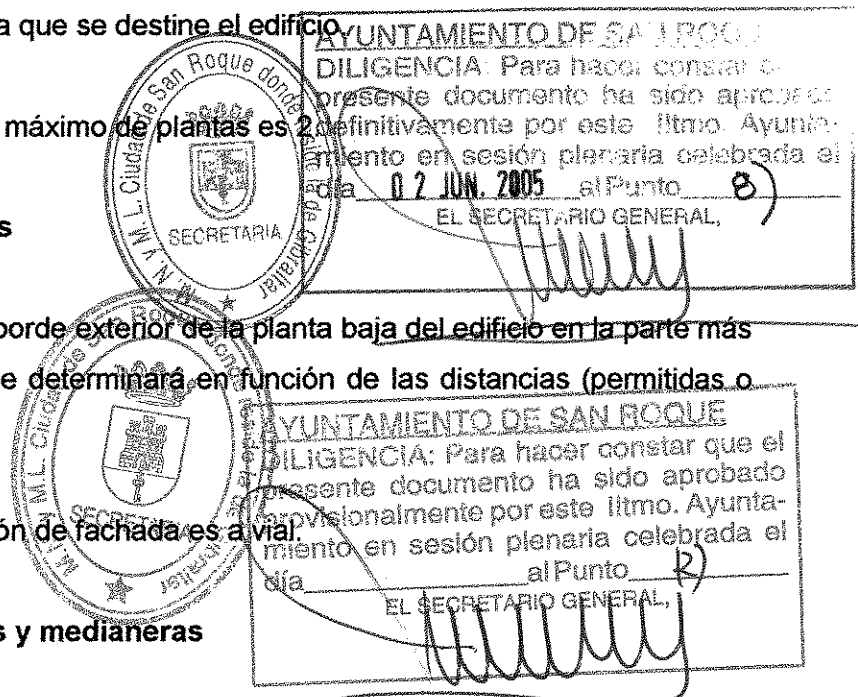
Son las proyecciones verticales de los bordes exteriores de la planta baja del edificio, en la parte más próxima a los linderos privados. Se determinará en función de las distintas (permitidas o exigidas) a éstos. Cuando esta distancia es nula, a lo largo de un tramo, dicha alineación interior constituye, en ese tramo, una medianera.

En el presente PP las separaciones a linderos privados es nula, luego constituyen medianeras.

No obstante, en parcelas con tipología de edificación T13 puede resolverse la edificación con retranqueos a otros linderos privados, en las condiciones previstas para dicha tipología.

4.9.- Anchura de la calle

Anchura de la calle en un punto es la distancia entre los linderos públicos del vial, medida según una línea recta perpendicular al eje de la calle en ese punto.



TÍTULO PRIMERO. Desarrollo, Gestión y Ejecución del Plan

Art. 5.- Estudio de detalle

Los Estudios de Detalle podrán redactarse con el objeto de establecer nuevas alineaciones, reajustar las señaladas en el PPO, o para ordenar volúmenes.

No podrá pretenderse con un Estudio de Detalle obtener un aumento de la ocupación del suelo o de las edificabilidades previstas en el Plan, ni una reducción de la superficie destinada a viales y espacios libres.

En la redacción de los Estudios de Detalles, se estará a lo dispuesto en el Art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 6.- Reparcelación

En las posibles reparcelaciones, se está a lo dispuesto en el Art. 100 y 101 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 7.- Proyecto de Urbanización

En su redacción se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 98 y 99).

En su redacción se incluirá un Anejo de Plan de Vigilancia Medio Ambiental siguiendo los preceptos del EIA.

Asimismo se incluirán las medidas correctoras que le corresponden según la DIA.

Art. 8.- Gestión

8.1.- La totalidad del Sector constituye el único Polígono de ejecución del Plan Parcial, que se gestionará por el sistema de Compensación.

8.2.- La gestión del Plan Parcial se ajustará a los plazos previstos en el Plan de Etapas.

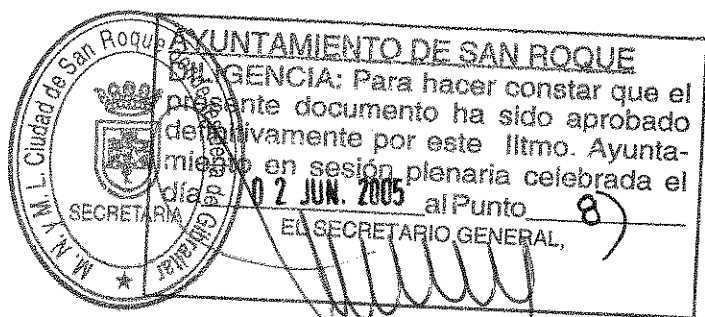
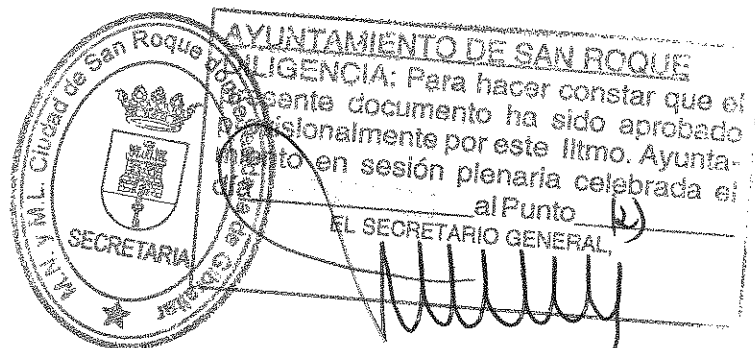
8.3.- El Proyecto de Urbanización deberá presentarse ante la Administración Actuante competente para su aprobación en el plazo máximo de cuatro (4) meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

8.4.- Las obras de urbanización de la 1ª etapa deberán estar concluidas en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Las obras de la segunda etapa deberán estar incluidas en el plazo máximo de 48 meses contados desde la misma fecha de inicio.

Art. 9.- Ejecución

La ejecución del Plan Parcial se regulará por las condiciones establecidas en el Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



TÍTULO SEGUNDO. Régimen Urbanístico.

Art. 10.- Régimen urbanístico de la propiedad

1.- Las facultades de los derechos de los propietarios en el sector del Plan Parcial se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2.- El derecho de los propietarios al aprovechamiento reconocido por el Planeamiento queda condicionado al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por el Plan Parcial.

Art. 11.- Obligaciones y cargas de los propietarios

Los propietarios de terrenos situados dentro del sector están obligados

1.1.- A ceder gratuitamente al Ayuntamiento

- a) La superficie totalmente urbanizada de los viales; parques y jardines; espacios libres de dominio y uso público y social; y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos en el presente PPO.
- b) El diez (10) por ciento del aprovechamiento medio del Plan Parcial, urbanizado.

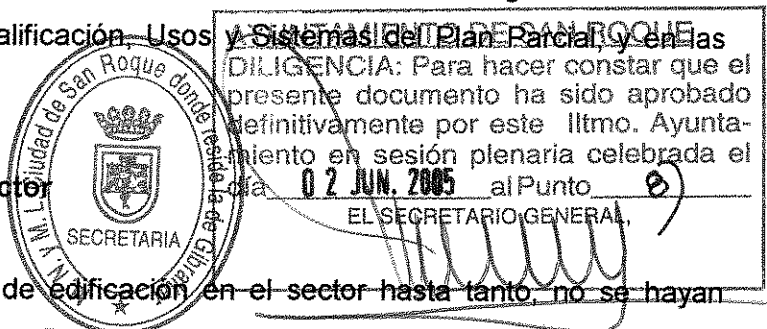
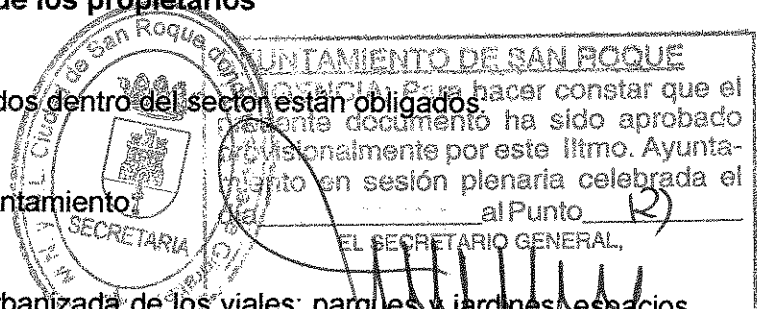
1.2.- Costear la urbanización en los términos señalados por la legislación urbanística.

1.3.- Edificar las parcelas dentro de los plazos previstos en el ordenamiento urbanístico.

1.4.- La cuantía, carácter y localización de las cesiones serán obligatoriamente las establecidas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan Parcial, y en las presentes Ordenanzas.

Art. 12.- Actuaciones en el sector

No se podrá iniciar las obras de edificación en el sector hasta tanto no se hayan aprobado definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización, y efectuadas



TÍTULO TERCERO. Normas generales de uso y edificación.

CAPÍTULO I. Normas generales de Uso

Art. 13.- Usos característicos

De acuerdo con las determinaciones de la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del Área se establecen el **Uso Industrial y terciario como Uso Característico** del Plan Parcial.

Usos Pormenorizados genéricos son:

* Industrial en cat. 6ª y 7ª y 20% máximo en cat. 5ª (sectorizado).

* Terciario, con carácter complementario a la actividad industrial:

Hotelero.

Comercial.

Oficina.

Salas de reunión.

Espectáculo.

Hostelero.

Aparcamiento/garaje.

* Dotacional

Los usos pormenorizados genéricos señalados en el artículo anterior admiten las siguientes subdivisiones:

a.- Industria:

a.1.- Industria de Transformación y elaboración.

a.2.- Almacenes y distribución.

a.3.- Artesanía y talleres.

b.- Comercio

b.1.- Comercio

b.1.1.- Comercio ordinario.

y Servicios Terciarios

b.1.2.- Comercio ocasional.

b.1.3.- Centros comerciales.

b.1.4.- Mercado.

b.2.- Servicios
Afectados

b.2.1.- Locales de oficinas.
b.2.2.- Edificios de oficinas.
b.2.3.- Aparcamiento garaje.

b.3.- Espectáculos y reunión

c.- Dotaciones c.1.- Servicios de Interés Público y Social. Comercial.
c.2.- Servicios de Interés Público y Social. Social.
c.3.- Servicios de Interés Público y Social. Deportivo.

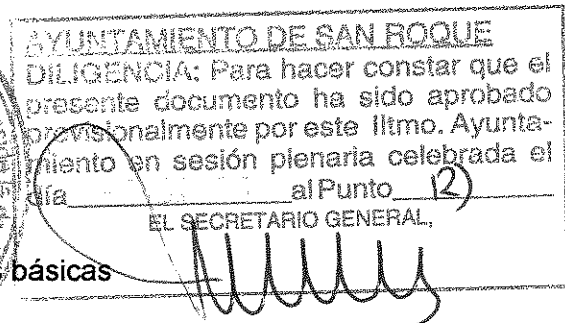
d.- Espacios
Libres

d.1.- Parque. Jardín

e.- Infraestructuras Básicas

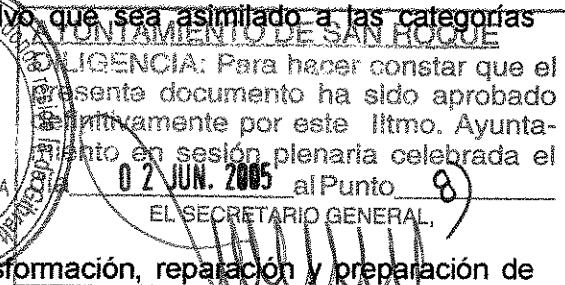
e.1.- Viario

e.2.- Infraestructuras urbanas básicas



Cualquier otro uso no contemplado en el apartado anterior queda expresamente prohibido en el ámbito del Plan Parcial, salvo que sea asimilado a las categorías permitidas.

Art. 15.- Definición de los usos



1.- **Industria.** Actividad de elaboración, transformación, reparación y preparación de bienes de consumo compatibles con otros usos no industriales; la calidad de su edificación habrá de ser acorde con su entorno, por lo que la concesión de la licencia vendrá supeditada a la buena incardinación del edificio con el medio.

1.a.- **Industria de transformación y elaboración.** Son aquellos espacios destinados a la transformación de materias primas en bienes de consumo.

1.b.- **Almacenes.** Son espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos con suministro exclusivo a mayoristas, minoristas, y fabricantes.

1.c.- **Artesanía y talleres.** Actividades de artes, oficios y reparación o elaboración de pequeña dimensión, y potencia menor de 60 CV, a excepción de los destinados al servicio de vehículos de motor.

2.- **Comercio. Servicios Terciarios, Espectáculos y Reunión,** actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos.

2.a.- Comercio. Es el uso destinado a la compraventa o la prestación de servicios privados al público.

2.a.1.- El comercio ordinario, se orienta predominantemente a la compraventa de bienes de consumo frecuente.

2.a.2.- El comercio ocasional, se orienta a la compraventa de bienes de consumo no frecuentes.

2.a.3.- Los centros comerciales, son agrupaciones sobre una misma parcela de más de ocho (8) locales distribuidos mediante una circulación interior común, o aún cuando sean menos locales, más del 60% de la superficie techada de la parcela sea comercial, si ésta cuenta con más de quinientos (500) metros cuadrados.

2.a.4.- Los mercados son agrupaciones de varios locales mayoritariamente destinados a la venta de productos de uso cotidiano y de propiedad pública.

2.b.- Servicios terciarios. Son actividades destinadas a la prestación de un servicio administrativo, público o privado.

2.b.1.- Los locales de oficinas, son espacios destinados a usos terciarios que se distribuyen en las distintas plantas del edificio con otros usos.

2.b.2.- Los edificios de oficinas, son espacios destinados a usos terciarios bajo edificio de uso exclusivo.

2.b.3.- Aparcamiento-garaje, son espacios techados o no, que en el interior de la parcela se destinan a satisfacer las necesidades de aparcamiento.

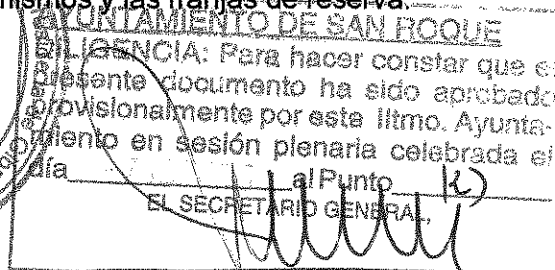
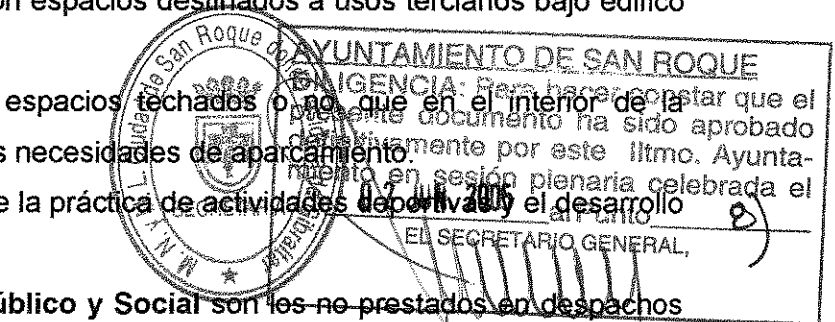
3.b.- El uso deportivo, comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

3.c.- Los Servicios de Interés Público y Social son los no prestados en despachos profesionales, destinados a los usos sanitarios, asistenciales, administrativo público, cultural, religioso y servicios urbanos como bomberos, policía o similares.

4.- Espacios Libres. El uso de espacios libres corresponde a los terrenos destinados al equipamiento, reposo, recreo y salubridad de la población; se caracteriza por sus plantaciones de arbolado y ajardinamiento.

5.- Infraestructuras básicas, son los usos ligados a los servicios básicos urbanos, como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y similares, y los destinados al transporte y el movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción.

5.a.- El viario, es el espacio destinado a facilitar el movimiento de personas y vehículos, comprende el estacionamiento de vehículos en la propia red, los servicios del automóvil compatibles con los mismos y las franjas de reserva.



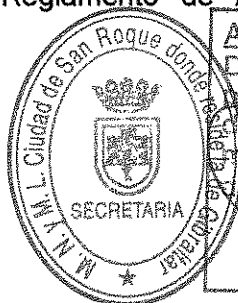
5.b.- Las infraestructuras Urbanas Básicas, integran los terrenos destinados y afectados a la provisión de las infraestructuras de suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía y otros.

6.- **Residencial.** En el ámbito del presente Plan Parcial, es el uso destinado exclusivamente a las viviendas del personal encargado de la vigilancia de las instalaciones. No se zonifica como tal uso, pues meramente una acepción del uso Industrial.

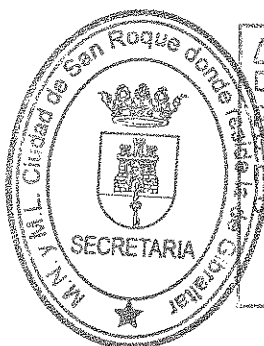
Art. 16.- Condiciones comunes a todos los usos

16.1.- Las condiciones de los usos que se establecen en las presentes ordenanzas serán de aplicación en la forma y circunstancia que se determine en cada ordenanza de zona. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir si procede, las generales de la edificación y de su entorno.

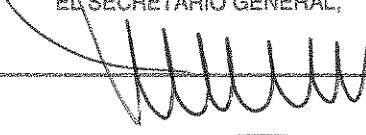
16.2.- Además de las limitaciones impuestas en cada zona, las instalaciones deberán cumplir las disposiciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE	
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día <u>02 JUN. 2005</u> al Punto <u>8</u>	
EL SECRETARIO GENERAL,	



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE	
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día <u>02 JUN. 2005</u> al Punto <u>8</u>	
EL SECRETARIO GENERAL,	



CAPÍTULO II. Normas generales de Edificación

Art. 17.- Aplicación

Las normas de edificación establecidas en el presente capítulo serán de aplicación con carácter general a las distintas zonas de ordenación en el ámbito del Plan Parcial.

Art. 18.- Tipos de obra de edificación e instalación

18.1.- A los efectos de aplicación de las presentes ordenanzas estarán sometidas a previa licencia los siguientes tipos de obra:

18.1.2.- Obras de conservación, mantenimiento, consolidación o reparación y de acondicionamiento. Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio y sus instalaciones en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar sus estructuras portante, ni su estructura arquitectónica o distribución. Se incluyen en este apartado entre otras, el cuidado y reparación de la cubierta, los revocos de fachada y pinturas, el saneamiento de conducciones, el refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados y la sustitución de instalaciones antiguas. No se incluye en este apartado la sustitución de todo el edificio, o una parte completa del mismo.

18.1.3.- Obras de reforma. Son obras que manteniendo las características arquitectónicas principales del edificio o instalación de cualquier clase, permiten hacer modificaciones que alteren la organización general, su estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

18.1.4.- Obras de demolición. Son obras que suponen la demolición total del edificio o instalación, o una parte del mismo.

18.1.5.- Obras de nueva edificación o instalación. Son obras que suponen una nueva construcción o instalación de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los siguientes subtipos:

18.1.5.1.- Obras de sustitución. Son aquellas mediante las que se derriba una instalación o edificación, o parte de ella, y en su lugar se levanta una nueva construcción o instalación.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 12 de JUN. 2005 al Punto 12)

EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 02 JUN. 2005 al Punto 8)

EL SECRETARIO GENERAL,

21.2.- Aplicación. Son de aplicación en su integridad a las obras de nueva edificación o instalación, en las obras de reforma se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras.

21.3.- Alineación exterior. Es la determinación gráfica contenida en el plano de Alineaciones y Rasantes del Plan Parcial, que ~~separan los suelos destinados a viales o~~ espacios libres de uso público de las parcelas.

21.4.- Línea de edificación. Es la intersección del plano de ~~fachada exterior e interior~~ del edificio con el terreno.

21.5.- Alineación interior. Es la línea marcada en el plano de Alineaciones y Rasantes con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación.

21.6.- Fondo edificable. Es la línea marcada en el Plano de Alineaciones y Rasantes y el máximo fondo que puede ser ocupado por la edificación.

21.7.- Medianera. Es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella, o en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante.

21.8.- Retranqueos. Es la anchura de ~~la banda de terreno comprendido entre la~~ alineación exterior y la línea de edificación.

Art. 22.- Construcciones auxiliares

22.1.- Las construcciones auxiliares o cuerpos de edificación o instalaciones al servicio del edificio principal con destino a portería, ~~garaje particular, locales de guarda o~~ depósitos de materia, y cuartos técnicos de instalaciones o similares, en los espacios libres de las parcelas, los cuartos técnicos y cualquier tipo de construcción auxiliar deberán integrarse armónicamente en el resto del edificio.

22.2.- Por encima de la altura máxima reguladora solo podrán instalarse remates de carácter exclusivamente decorativo; quedan prohibidos los castilletes y las cajas de escalera que sobrepasen las altura máxima reguladora.

Art. 23.- Altura libre de piso, cota de planta baja. Entreplantas y sótanos

23.1.- La altura del piso, es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

23.2.- La cota de piso de planta baja, coincide con la rasante del punto medio del vial que le sirva de frente de parcela.

Art 24.- Patios

Si en cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigidas al uso industrial o cualquiera de los definidos en el Plan Parcial, la edificación incluye patios de luces, la dimensión de los mismos será igual o superior a un tercio de la altura con un mínimo de tres (3) metros.

Art. 25.- Condiciones estéticas

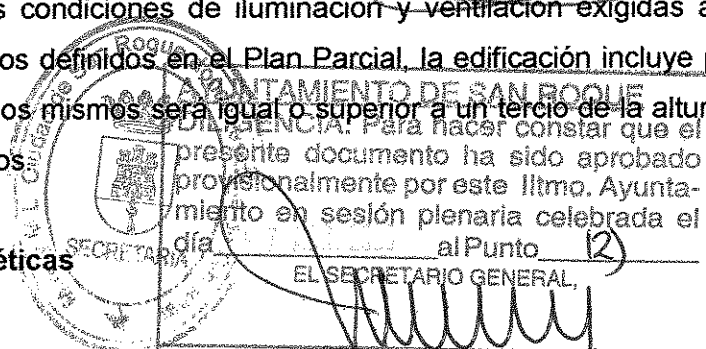
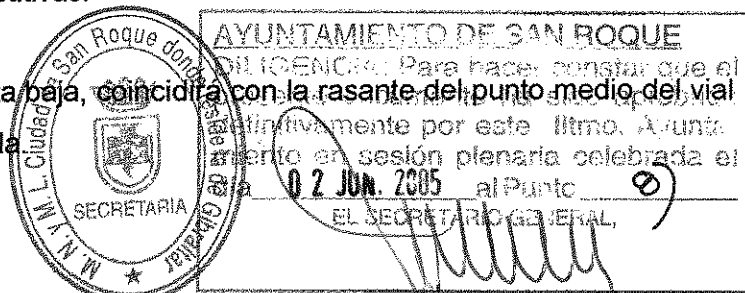
25.1.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier situación que resulte antiestética, inconveniente, o abusiva para la imagen del sector. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso pormenorizado, las características de las fachadas, cubiertas, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, y la vegetación plantada en los espacios libres.

25.2.- Se pondrá especial cuidado en armonizar los sistemas en cubiertas, y la composición de los materiales, color y detalles constructivos.

25.3.- Se justificará en la memoria y en los planos de proyecto, la solución adoptada para armonizar y minimizar los contrastes introducidos en el diseño en relación con el medio que le circunda, especialmente en las zonas limítrofes del polígono; expresando con claridad los materiales, sus tipos, colores y texturas.

25.4.- El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación de los proyectos con los que se solicite licencia, de un estudio de visualización del estado actual y futuro.

25.5.- El número máximo de accesos o salidas que interrumpan la continuidad de los Acerados será igual al número de linderos con fachada a vial.



En parcelas con fachada superior a 30 m se permitirán dos accesos. Si la fachada es superior a 50 m se podrán permitir tres.

25.6.- Será obligatorio vallar las parcelas cuando las ordenanzas posibiliten una línea de edificación retranqueada respecto a la alineación exterior o, cuando la fachada edificada no cubra la totalidad de la fachada de la parcela. Las vallas dispondrán de una altura inferior a dos (2) metros, y se resolverán a base de un elemento ciego de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completado en su caso con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares. Las vallas que no den a viales o espacios públicos podrán tener una altura máxima de dos metros y medio (2.50 m), pudiendo ser totalmente ciegas.

Art. 26.- Condiciones Medio Ambientales

En cumplimiento del EIA y la DIA, los proyectos de edificación deben incluir los siguientes requisitos:

26.1.- Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria de manera que queden garantizados los niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración.

26.2.- Las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestra y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros asumibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

26.3.- Se deberá especificar el sistema de recogida de residuos sólidos y el destino de los mismos en función de sus características.

26.4.- Las Líneas eléctricas que atraviesan los espacios libres de parcela deberán ser enterradas.

26.5.- Se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores o valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características técnicas previstas para las instalaciones de depuración, y de las

emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

26.6.- Toda actividad que se vaya a implantar en el polígono industrial deberá disponer de medio propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

26.7.- Las actividades que se vaya a implantar en el polígono industrial y sean susceptibles de producir riesgos ambientales, deberán elaborar un Plan Emergencia Exterior.

26.8.- Los proyectos de edificación contendrán medidas en relación con la reducción de los consumos energéticos y de aguas.

Art. 27.- Salientes y Marquesinas

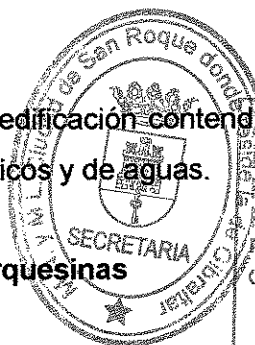
No se admiten vuelos distintos a los aleros y cornisas con saliente máximo de sesenta y cinco (65) centímetros y las marquesinas de un (1) metro de saliente máximo. Las marquesinas sólo se permiten si están incluidas en el proyecto del edificio en las obras de nueva planta; su altura máxima libre de contar desde cualquier punto de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros, las marquesinas y salientes no podrán verter por goteo a la vía pública. Se separarán de la parcela colindante, una distancia mínima de un (1) metro. El canto de las marquesinas no excederá del quince (15) por ciento de su menor altura libre, ni rebasar diez (10) centímetros la cota de forjado del suelo o planta primera.

Art. 28.- Portadas y muestras

1.- La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración en los locales o cualquier otro elemento.

2.- Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros, debiendo además cumplir las siguientes condiciones:

2.1.- Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día _____ al Punto (2)

EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto (2)

EL SECRETARIO GENERAL,

2.2.- Se podrán colocar anuncios en la coronación del edificio que no podrán ocupar toda su longitud cuando se realicen con letras sueltas de trazo no superior a cinco (5) centímetros, ni superen una franja de sesenta (60) centímetros de altura. Los colores de los anuncios armonizarán con los del resto de la fachada, no pudiendo sobresalir por contrastes estridentes o inconvenientes a la estética urbana. Podrán permitirse signos comerciales o símbolos de firma que ocupen en superficie una circunferencia de hasta dos (2) metros de diámetro.

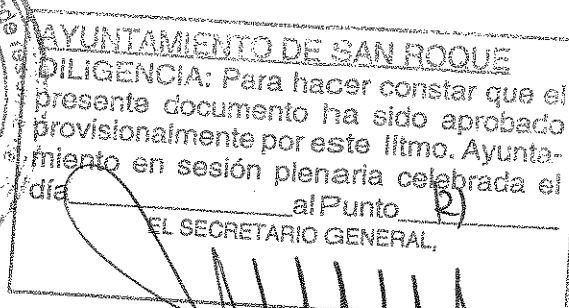
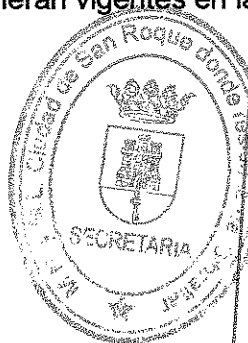
Art. 29.- Condiciones de los espacios libres de parcela

En los espacios libres de parcela podrá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a la línea de cerramiento de la parcela; la plantación se realizará con separaciones adecuadas a las especies arbóreas elegidas, con intervalos medios de siete (7) metros. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

En cualquier caso, los proyectos de edificación deben incluir la urbanización de los espacios libres de parcela.

Art. 30.- Condiciones de seguridad

Las construcciones e instalaciones deberán cumplir en orden a la protección contra incendios las disposiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, y cuantas estuvieran vigentes en la materia.



TÍTULO CUARTO. Ordenanzas de zona.

CAPÍTULO I.- Disposiciones generales.

Art. 31.- Zonas

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, el Plan Parcial distingue las siguientes zonas de ordenanzas:

- Zona Industrial.
- Zona Terciaria.

CAPÍTULO II.- Ordenanzas de la zona industrial.

Art. 32.- Definición

1.- Constituye la base tipológica que organiza el polígono. Se orienta a satisfacer la gran demanda detectada en San Roque de empresas de diversos tamaños.

2.- Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de calificación y usos del suelo, con el código In, tanto para industria de cat. 5º como de cat. 6ª y 7ª.

3.- Se adoptan dos tipologías edificatorias:

Parcelas In (6ª y 7ª). Tipología TI2 definida en las Ordenanzas del vigente PGOU, Sección 3. USO INDUSTRIAL. 2.2. Artículos 11, 12 y 13, salvo las determinaciones particulares siguientes:

Respecto a la altura máxima, será de 9.50.

La alineación a lindero público será alineada a vial, en todo o parte de su fachada, según su longitud.

Edificación entre medianeras para las parcelas con fachada a las calles 2 y 4.

Parcelas In (5ª). Tipología I3.

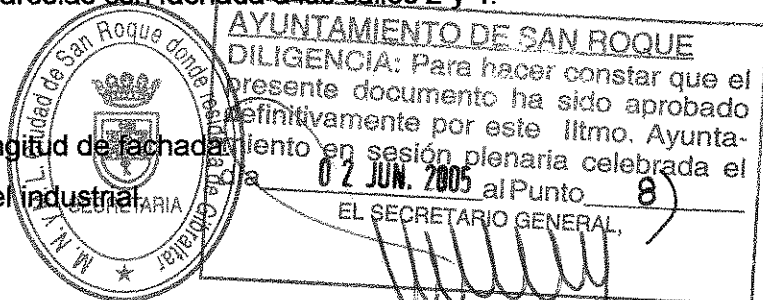
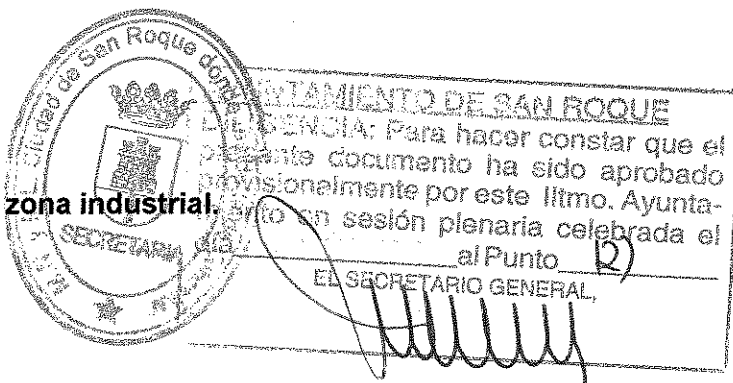
Altura máxima 9.50

Alineación vial en todo o parte de su longitud de fachada

4.- Su uso pomenorizado genérico es el industrial

Art. 33.- Condiciones de alineación

1.- La edificación deberá situar su línea de fachada sobre la alineación exterior marcada en el plano de Alineaciones y Rasantes.



2.- La edificación deberá adosarse a los linderos laterales en las parcelas de la calle 2, y en la calle 4 siempre que su fachada sea igual o menor a 20 m.

3.- El frente mínimo edificable en el resto de los casos será de veinte (20) metros.

4.- La edificación podrá retranquearse del lindero trasero, pero el retranqueo mínimo será de cinco (5) metros.

Art. 34.- Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento

1.- La superficie de ocupación máxima de la parcela será la indicada en el plano de Alineaciones delimitada por sus linderos (100%). La ocupación máxima de la 1ª planta será del 40%.

2.- El aprovechamiento y edificabilidad total de cada una de las parcelas viene expresado en el Cuadro de Parcelario, Usos y Edificabilidades de la Memoria de Ordenación, siendo en este extremo vinculante. Corresponde 1 m²/m²s de edificabilidad máxima de las parcelas.

También se definen estos parámetros en el plano Parcelario.

Art. 35.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1.- La altura máxima de las edificación será de dos (2) plantas y nueve metros y medio (9.5) hasta la línea de cornisa, en un primer cuerpo situado entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable de la primera planta, en su caso.

2.- La altura máxima de la edificación, será de una (1) planta y nueve metros y medio (9.5), hasta la altura de cornisa, para la superficie ocupable del resto de la parcela.

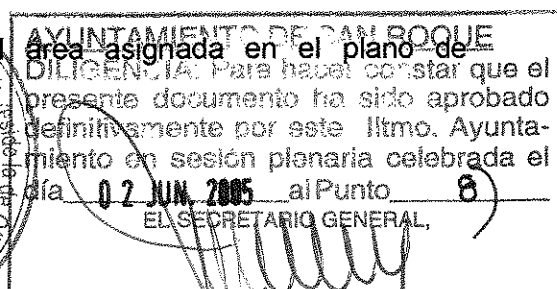
3.- En el ámbito de la presente zona no se permitirá superar la altura máxima edificable con instalaciones o elementos técnicos inherentes al proceso productivo en la zona comprendida entre la alineación exterior y una líneas paralela interior, situada a diez (10) metros de la misma, sin embargo en el resto de la zona ocupable podrán levantarse elementos, excepcionalmente y por razones técnicas justificadas por la materia particular de la industria, con una altura máxima de quince (15) metros en el diez (10) por ciento de dicha área.

4.- La altura máxima edificable se medirá desde la rasante del acerado hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada. En caso de que la cubierta fuera inclinada, la altura se medirá hasta la intersección del faldón de cubierta del edificio con los planos verticales exteriores o medianeros.

Art. 36.- Condiciones de usos. Usos permitidos

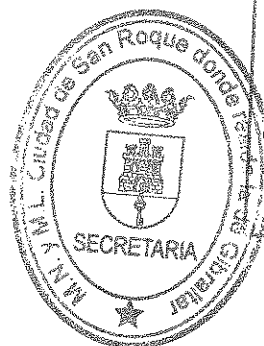
1.- En la zona de industria se permiten los siguientes tipos de usos y categorías de los definidos en el capítulo primero del título tercero de las presentes ordenanzas.

- Industria en sus categorías 6ª y 7ª.
- Industria en la categoría 5ª ~~solo en el área asignada en el plano de sectorización.~~
- Dotacional.
- Infraestructuras urbanas básicas.



2.- El uso de oficinas sólo se permite como uso complementario de la actividad industrial o almacenaje, quedando prohibido como uso exclusivo.

3.- El uso dotacional es admisible en todas las parcelas. No se permite usos de acceso público en la zona asignada para las industrias de categoría 5ª.



CAPÍTULO III. Ordenanzas de la zona terciaria

Art. 37. Definición

1.- Constituye la tipología destinada al establecimiento de empresas de tamaño pequeño y medio de carácter terciario pero que tienen un carácter complementario a la actividad industrial, teniendo además como misión en el presente PPO, el cualificar los bordes del polígono en relación con las zonas residenciales próximas.

Se adopta como tipología edificatoria la T2 a1 de las Ordenanzas del vigente PGOU, sección 2. Uso Terciario, artículo 7 y siguientes.

2.- Pertenecen a esta zonas las áreas grafiadas en el plano de zonificación y usos del suelo con el código Te.

3.- Su uso característico es el terciario, pero específicamente los siguientes:

- Hotelero.
- Comercial.
- Oficinas.
- Salas de reunión.
- Salas de espectáculos.
- Ocio recreativo.
- Temático.

Art. 38.- Condiciones de alineación

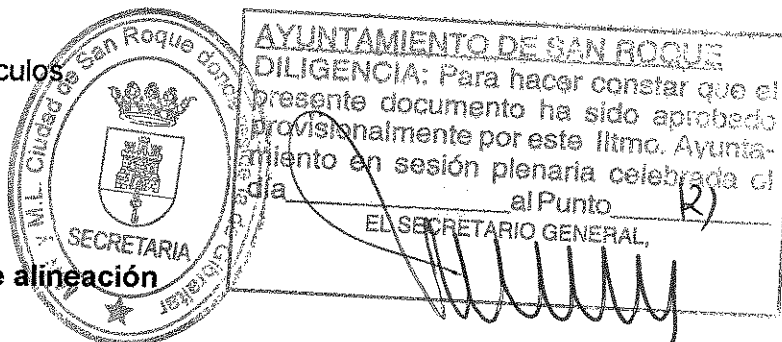
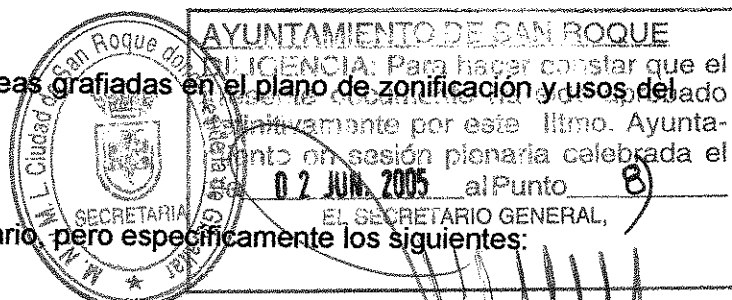
1.- En la zona Te la edificación deberá situar su línea de edificación sobre la alineación exterior y colmatar hasta las medianeras.

2.- Podrá dejarse un patio posterior con retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

Art. 39.- Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento

1.- La edificación podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores y las medianeras o testers.

2.- La edificabilidad de la zona Te será de 1.00 m²/m² de suelo de parcela neta edificable. El aprovechamiento total de la zona en cada una de las manzanas viene



expresado en el Cuadro de Parcelario, Usos y Edificabilidades de la Memoria de Ordenación, siendo en este extremo vinculante.

También se refleja en el plano Parcelario.

Art. 40.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1.- En la zona Te la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y siete metros y medio (7.5) hasta la línea de cornisa.

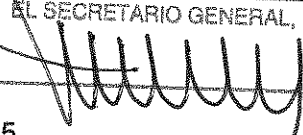
2.- En la zona Te la planta primera ocupará el cuarenta por ciento (40%) de la superficie edificada, como máximo, y su superficie computará a los efectos del cálculo de edificabilidad y aprovechamiento.

Art. 41.- Condiciones de usos

1.- En la zona Te se permiten los usos terciarios descritos en el art. 37.

2.- El uso dotacional se permite como uso compatible.

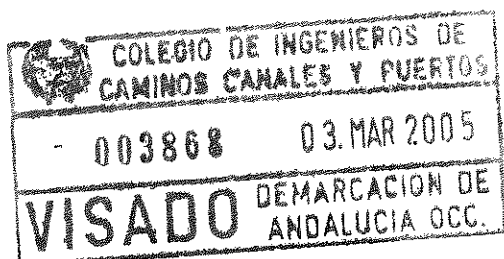
3.- El uso residencial no se permite en esta zona

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8)
EL SECRETARIO GENERAL,

San Roque, Enero de 2.005

Los redactores

Fdo.: Joaquín Blanco Fernández

Fdo.: Gloria Molina Hernández



ANULADO

expresado en el Cuadro de Parcelario, Usos y Edificabilidades de la Memoria de Ordenación, siendo en este extremo vinculante.

También se refleja en el plano Parcelario.

Art. 40.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1.- En la zona Te la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve metros y medio (9.5) hasta la línea de cornisa.

2.- En la zona Te la planta primera ocupará el cuarenta por ciento (40%) de la superficie edificada, como máximo, y su superficie computará a los efectos del cálculo de edificabilidad y aprovechamiento.

Art. 41.- Condiciones de usos

1.- En la zona Te se permiten los usos terciarios descritos en el art. 37.

2.- El uso dotacional se permite como uso compatible.

3.- El uso residencial no se permite en esta zona.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE	
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día <u>02 JUN. 2005</u> al Punto <u>8</u>	
EL SECRETARIO GENERAL,	

San Roque, Enero de 2.005

Los redactores

Fdo.: Joaquín Blanco Fernández

J.B.F. INGENIEROS Y ARQUITECTOS, S.L.
C.I.F.: B-41234588
SEVILLA

Fdo.: Gloria Molina Hernández

