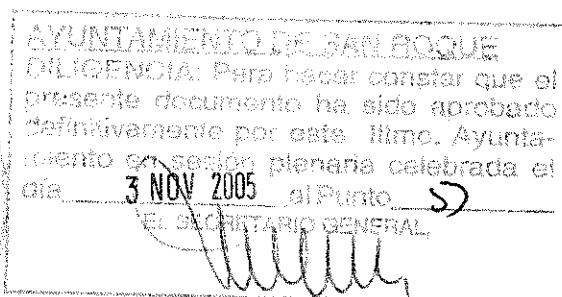
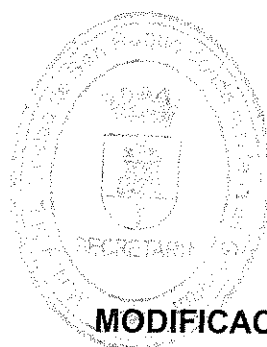


KANKO S.A.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL

FUNDIDO DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL

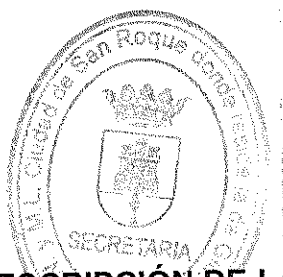
CIÓN DE SAN ROQUE CLUB (ANTES MESAS DEL DIENTE)

P.K. 126,600 C.N. 340 CÁDIZ – BARCELONA

GÚN ACUERDO DE LA C.P.U. DE FECHA 10/05/91)

SECTOR 001-ME

SAN ROQUE (CÁDIZ)



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 3 NOV 2005 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL,

ANEXO 2: DESCRIPCIÓN DE LA RED VIARIA y EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS CONEXIONES CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

Conforme a lo dispuesto en el informe emitido por la Delegación Provincial de Obras Públicas de la Junta de Andalucía de 25 de Junio de 2005, se redacta el presente anexo para dar cumplimiento a dicho requerimiento.

2.1.- Respecto a la red viaria:

La red viaria diseñada respeta los criterios de diseño especificados en la memoria del Plan Parcial. Dichos criterios están contenidos en la Memoria del Modificado del Plan Parcial. Dado que no se aumenta el número de viviendas no se prevé el aumento del tráfico rodado previsto inicialmente ni por tanto es necesario determinar nuevos criterios para el diseño de la red viaria.

El modificado del P.P. se limita a resolver los desajustes existentes con el objetivo de mejorar la entrada de la urbanización desde la Glorieta principal de acceso prolongando y mejorando la sección de la red viaria de la entrada principal hacia la zona hotelera y la zona residencial. La sección de este viario pasa a tener un ancho total de 18 m y será la sección que se mantiene hasta conectar con la Urbanización Sotogrande por el Norte, de acuerdo con lo previsto en el PGOU vigente.

La red viaria de conexión con Sotogrande por el Oeste se resuelve mediante un viario de menor rango, dado que no se necesita mayor ancho de calzada y se trata de una comunicación más interna. Este ancho es de 10 m. metros tal y como se describe en el plano P2 del P.P (Viario V1).

El resto de la red viaria no cambia su tipología, pasando a tener carácter público el viario V2, con un ancho de 15,00 m., e incluye aparcamientos acerado y zonas ajardinadas. Igualmente se representa su sección en el plano P2 del presente modificado de P.P.

2.2.- Evaluación económica de las conexiones:

La evaluación económica de las conexiones viarias y de todo tipo se hace en el Estudio Económico Financiero. Se contiene también en el Anexo nº1, presentado para la aprobación provisional del presente modificado del Plan Parcial y están incluidas en la segunda etapa del Plan Parcial, siendo la siguiente:

Conexión con Sotogrande (Norte-viario principal):	320.000 €
Conexión con Sotogrande (oeste):	69.000 €
Resto de viales por ejecutar:	735.120 €

TOTAL EVALUACIÓN ECONÓMICA: 1.124.120 €

La presente evaluación económica comprende todas las conexiones con las infraestructuras y servicios existentes, incluyendo tanto la red viaria como todos los restantes servicios de infraestructuras, que faltan por ejecutar.

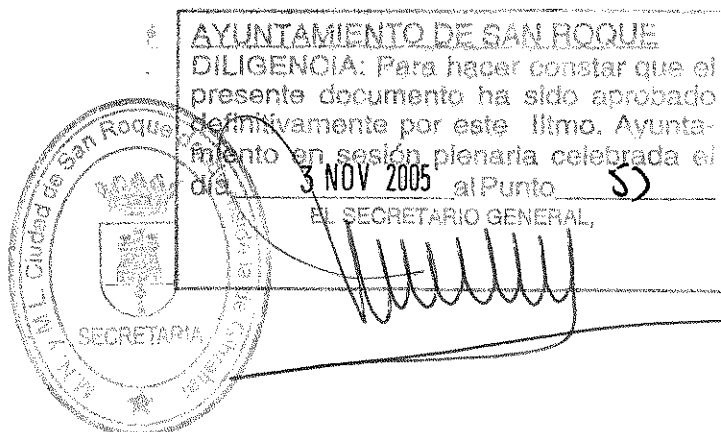
El coste económico desglosado por capítulos se contendrá en el correspondiente proyecto de urbanización reformado, que incluirá todas las infraestructuras que faltan por ejecutar y que comprende la segunda etapa del P.P.

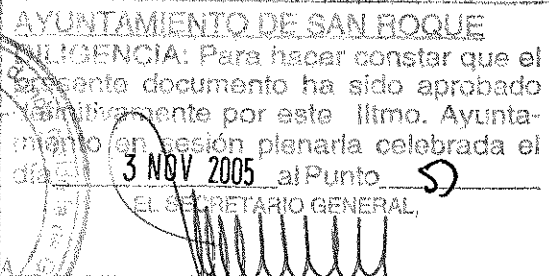
En San Roque, Julio de 2005

LOS ARQUITECTOS,

Ernesto Merello Varela

Valentín Madariaga Parias





ANEXO 2: DESCRIPCIÓN DE LA RED VIARIA y EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS CONEXIONES CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

Conforme a lo dispuesto en el informe emitido por la Delegación Provincial de Obras Públicas de la Junta de Andalucía de 25 de Junio de 2005, se redacta el presente anexo para dar cumplimiento a dicho requerimiento.

2.1.- Respecto a la red viaria:

La red viaria diseñada respecta los criterios de diseño especificados en la memoria del Plan Parcial. Dichos criterios están contenidos en la Memoria del Modificado del Plan Parcial. Dado que no se aumenta el número de viviendas no se prevé el aumento del tráfico rodado previsto inicialmente ni por tanto es necesario determinar nuevos criterios para el diseño de la red viaria.

El modificado del P.P. se limita a resolver los desajustes existentes con el objetivo de mejorar la entrada de la urbanización desde la Glorieta principal de acceso prolongando y mejorando la sección de la red viaria de la entrada principal hacia la zona hotelera y la zona residencial. La sección de este viario pasa a tener un ancho total de 18 m y será la sección que se mantiene hasta conectar con la Urbanización Sotogrande por el Norte, de acuerdo con lo previsto en el PGOU vigente.

La red viaria de conexión con Sotogrande por el Oeste se resuelve mediante un viario de menor rango, dado que no se necesita mayor ancho de calzada y se trata de una comunicación más interna. Este ancho es de 10 m. metros tal y como se describe en el plano P2 del P.P (Viario V1).

El resto de la red viaria no cambia su tipología, pasando a tener carácter público el viario V2, con un ancho de 15,00 m., e incluye aparcamientos acerado y zonas ajardinadas. Igualmente se representa su sección en el plano P2 del presente modificado de P.P.

2.2.- Evaluación económica de las conexiones:

La evaluación económica de las conexiones viarias y de todo tipo se hace en el Estudio Económico Financiero. Se contiene también en el Anexo nº1, presentado para la aprobación provisional del presente modificado del Plan Parcial y están incluidas en la segunda etapa del Plan Parcial, siendo la siguiente:

Conexión con Sotogrande (Norte-viario principal):	320.000 €
Conexión con Sotogrande (oeste):	69.000 €
Resto de viales por ejecutar:	735.120 €

TOTAL EVALUACIÓN ECONÓMICA: 1.124.120 €

La presente evaluación económica comprende todas las conexiones con las infraestructuras y servicios existentes, incluyendo tanto la red viaria como todos los restantes servicios de infraestructuras, que faltan por ejecutar.

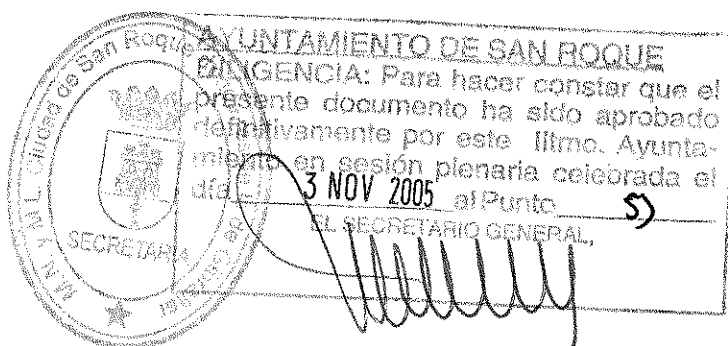
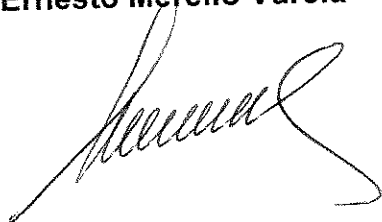
El coste económico desglosado por capítulos se contendrá en el correspondiente proyecto de urbanización reformado, que incluirá todas las infraestructuras que faltan por ejecutar y que comprende la segunda etapa del P.P.

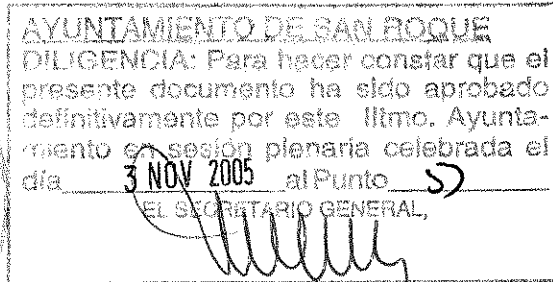
En San Roque, Julio de 2005

LOS ARQUITECTOS,

Ernesto Merello Varela

Valentín Madariaga Parias



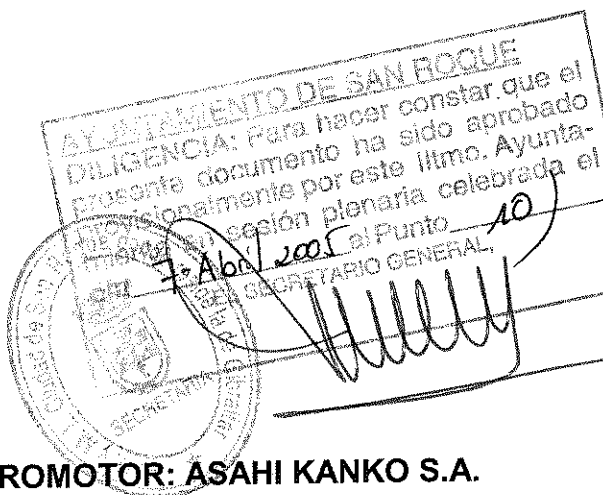


**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
REFUNDIDO DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL
DE ORDENACIÓN DE SAN ROQUE CLUB (ANTES MESAS DEL DIENTE)**

**P.K. 126,600 C.N. 340 CÁDIZ – BARCELONA
(SEGÚN ACUERDO DE LA C.P.U. DE FECHA 10/05/91)**

SECTOR 001-ME

SAN ROQUE (CÁDIZ)



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el
presente documento P. Parcial
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU

PROMOTOR: ASahi KANKO S.A.

**ARQUITECTOS: ERNESTO MERELLO VARELA
VALENTIN MADARIAGA PARIAS**

I N D I C E

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN actual Y SUS DETERMINACIONES.....	5
1.1. NOMBRE Y DOMICILIO DE LA ENTIDAD PROMOTORA.....	5
1.2. SUPERFICIE DE LOS TERRENOS DELIMITADOS POR EL PLANEAMIENTO Y SEÑALAMIENTO DE SUS LINDEROS.....	5
1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	6
1.3.1. Características naturales de la finca.....	6
1.3.1.1. Ubicación y accesos.....	6
1.3.1.2. Datos Geofísicos.....	6
1.3.2. Uso, Edificaciones e Infraestructura Existente.....	7
1.3.2.1. Uso del Suelo.....	7
1.3.2.2. Edificaciones.....	7
1.3.2.3. Infraestructura existente.....	8
1.3.3. Estructura de la propiedad del suelo.....	9
1.4. adecuación DE LA ORDENACIÓN actual A LAS DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLA.....	9
1.4.1 Condiciones Generales del Área:.....	9
1.4.2 Condiciones Particulares del Área:.....	10
1.4.3 Paramentos Urbanísticos del Área:.....	10
1.4.4 Tipología y Usos Compatibles:.....	10
1.4.5 Ficha de desarrollo (Condiciones Generales):.....	11
1.4.6 Ficha de desarrollo (Superficie construida / solares / %Ocupación):.....	12
El P.P. aprobado cumple sobradamente las determinaciones establecidas en el vigente PGOU, y la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, (Ley 7/2002 de 17 de diciembre), como se puede demostrar en las determinaciones que ahora se describen:.....	13
ANEXO NUM.1 A LA FICHA DE DESARROLLO, DOTACIONES Y CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS. CUADRO NUM. 1.....	14
1.4.6 Superficie estimada de viario y aparcamientos:.....	15
1.5. ZONIFICACIÓN PROYECTADA CON ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.....	16
1.5.1. ZONAS PÚBLICAS.....	17
1.5.2. ZONAS PRIVADAS.....	19
1.6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS SOBRE SUPERFICIES DE ZONAS, PORCENTAJES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLÚMENES, NÚMERO DE VIVIENDAS Y DEMÁS ASPECTOS RELEVANTES.....	22
1.7. ESTUDIO DE POBLACIÓN CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE PLANEAMIENTO.....	25
1.8. SERVICIOS URBANÍSTICOS.....	25
1.8.1. RED VIARIA. CRITERIO DE DISEÑO.....	25
1.8.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	27
1.8.2.1. Procedencia.....	27
1.8.2.2. Dotación.....	27
1.8.2.3. Consumo.....	28
1.8.2.4. Red de riego e hidratantes.....	28
1.8.3. ALCANTARILLADO.....	29
1.8.3.1. Caudal.....	29
1.8.3.2. Red de distribución.....	30
1.8.3.3. Eliminación de aguas residuales.....	31
1.8.4. ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO.....	33
1.8.4.1. Procedencia.....	33

1.8.4.2. Capacidad de los centros de transformación y de las líneas que los abastecen.....	33
1.8.4.3. Distribución en baja tensión	36
1.8.4.4. Red de alumbrado público.....	37
1.8.5. RED TELEFÓNICA	39
1.8.6. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ANTENAS PARA RECEPCIÓN DE TV POR VIA SATELITE.....	39
1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS PARA DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 13 DE LA LEY DEL SUELO Y ART.54 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, REFERIDAS AL ANEXO DE DICHO REGLAMENTO.	39
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN MODIFICADA.....	40
2.1. objetivos de la modificación del plan parcial.	40
2.2. DETERMINACIONES de la prOpuesta de modificación del plan parcial:	42
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA modificación del plan parcial	43
2.4. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, SEÑALANDO EL SISTEMA DE EJECUCIÓN	43
2.5. COMPROMISOS QUE SE HUBIERAN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS EN ORDEN A :	45
2.5.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS EN SU CASO.....	45
2.5.2. CONSTRUCCIÓN, EN SU CASO, DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES COMUNITARIAS DE LA URBANIZACIÓN, NO INCLUIDAS ENTRE LAS OBLIGACIONES GENERALES IMPUESTAS POR LA LEY.	46
2.5.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION, EXPRESANDO SI CORRERA A CARGO DEL AYUNTAMIENTO, DE LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE PARCELAS O DE LOS PROMOTORES, CON INDICACIÓN EN ESTOS DOS ULTIMOS SUPUESTOS DEL PERIODO DE TIEMPO AL QUE SE EXTENDERA LA OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN.	46
2.5.3.1. Antes de la ejecución total del Plan.	46
2.5.3.2. Después de la ejecución del Plan	46
2.5.3.3. Compromisos por parte del Ayuntamiento.....	47
2.5.3.4. Compromisos entre el promotor y los futuros propietarios.....	48
2.6. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS.....	48
2.7. MEDIOS ECONOMICOS Y FUENTES DE FINANCIACION.....	49
3. ORDENANZAS REGULADORAS.....	50
3.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	50
3.1.1. OBJETO DE LAS PRESENTES ORDENANZAS.....	50
3.1.2. AMBITO DE APLICACIÓN.....	50
3.1.2.1. Fecha de Aplicación.....	50
3.1.2.2. Vigencia del Plan Parcial de Ordenación.....	50
3.1.3. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	51
3.1.3.1. Parcela / Solar	51
3.1.3.2. Indice de edificabilidad.....	51
3.1.3.3. Planta Baja.....	51
3.1.3.4. Planta Piso.....	51
3.1.3.5. Altura de edificación.....	51
3.1.3.6. Elementos técnicos de las instalaciones.....	52
3.1.3.7. Cuerpos salientes.....	52
3.1.3.8. Cuerpos cerrados, semicerrados o salientes.....	52
3.1.3.9. Plano límite de vuelo.....	52
3.1.3.10. Elementos salientes.....	53
3.1.3.11. Patios de luces interiores y exteriores.....	53
3.1.3.12. Superficie construida.....	53
3.1.3.13. Ocupación.....	53
3.1.3.14. Medición del volumen edificado.....	54
3.1.3.15. Instalaciones obras o construcciones capaces de poder realizarse en las zonas.....	54
3.2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	54



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU

3.2.1. CLASIFICACION DEL SUELO CON EXPRESIÓN DE USOS PORMENORIZADOS, DISTINGUIENDO ENTRE USO PÚBLICO Y USO PRIVADO.	55
3.2.1.1. Clasificación de usos según su función.	55
3.2.1.2. Clasificación de usos según su naturaleza.	58
3.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE	59
3.2.2.1. Determinación de las unidades mínimas de proyecto.	59
3.2.2.2. Contenido de los estudios detalle.	60
3.2.3. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.	60
3.2.3.1. Finalidad de los proyectos de parcelación.	60
3.2.3.2. Alcance mínimo del proyecto de parcelación.	60
3.2.3.3. Contenido de los proyectos de parcelación.	60
3.2.3.4. Condiciones de agregación y segregación de parcelas.	61
3.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	61
3.2.4.1. Finalidad de los proyectos de urbanización.	61
3.2.4.2. Alcance mínimo del proyecto de urbanización.	61
3.2.4.3. Condiciones previas.	62
3.2.4.4. Contenido del Proyecto de Urbanización.	62
3.3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.	63
3.3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.	63
3.3.2. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	64
3.3.3. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.	66
3.3.3.1. Zona de viviendas unifamiliares aisladas	66
3.3.3.2. Zona de viviendas agrupadas adosadas y/o pareadas, y/o en Pueblo Mediterráneo.	68
3.3.3.3. Zona residencial en bloque.	72
3.3.3.4. Zona de mantenimiento.	75
3.3.3.5. Zona terciaria.	76
3.3.3.6. Zonas de cesión obligatoria para equipamiento.	78
4. DESARROLLO DEL PLAN DE ETAPAS.	79
4.1. PLAN DE ETAPAS.	79
4.1.1. SOBRE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD.	79
4.1.2. POSIBLE ALTERACIÓN DEL PLAN DE ETAPAS.	79
4.1.3. ORDEN DE PRIORIDADES.	79
4.1.3.1. Primera fase.	79
4.1.3.2. Segunda etapa.	80
4.1.3.3. Tercera etapa.	80
4.1.3.4. Cuarta etapa.	81
4.2. PROGRAMA DE ETAPAS PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA.	82
4.2.1. VIALES.	82
4.2.2. RED DE AGUA.	82
4.2.3. RED DE AGUAS FECALES.	82
4.2.3.1. Tratamiento de fecales.	82
4.2.3.2. Red de aguas fecales.	82
4.2.4. RED DE AGUAS PLUVIALES.	83
4.2.5. RED DE ELECTRICIDAD.	83
4.2.6. RED DE TELÉFONOS.	83
5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.	84
5.1. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.	84
5.1.1. ESTUDIO ECONÓMICO	84
5.1.2. COSTOS DE LA URBANIZACIÓN.	84
5.1.3. COSTO DE LAS EDIFICACIONES.	84

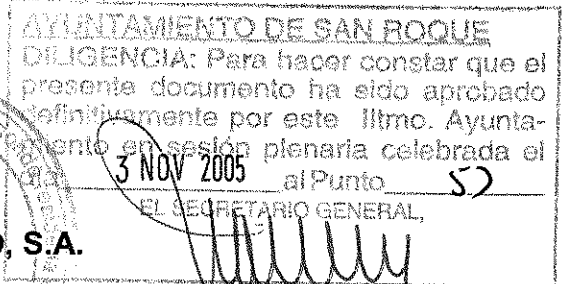
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ACTUAL Y SUS DETERMINACIONES

1.1. NOMBRE Y DOMICILIO DE LA ENTIDAD PROMOTORA

La modificación de elementos del Plan Parcial de Ordenación de San Roque Club (antes de "Las Mesas del Diente") corre a cargo de la sociedad ASahi KANKO, S.A.

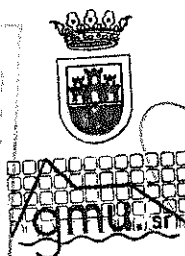
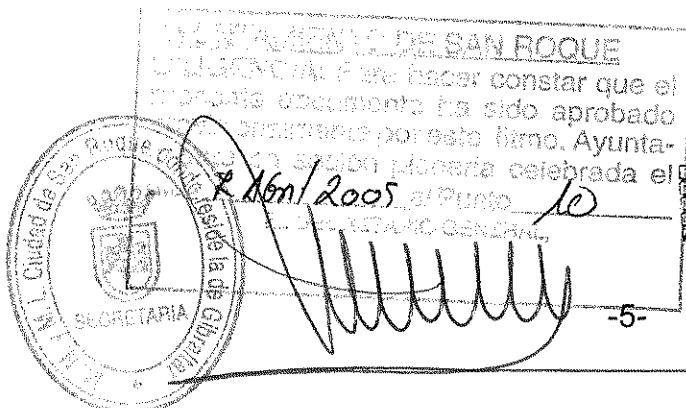
El domicilio social del promotor es el siguiente:

ASahi KANKO, S.A.
Urbanización "San Roque Club"
The Suites Hotel - P.K. 126,600 N-340
11310 - SAN ROQUE (Cádiz)



1.2. SUPERFICIE DE LOS TERRENOS DELIMITADOS POR EL PLANEAMIENTO Y SEÑALAMIENTO DE SUS LINDEROS

La superficie de los terrenos afectados por el presente Plan Parcial de Ordenación, es de 1.339.000 metros cuadrados, compuesta por un lindero que delimita la finca, que linda al Norte con terrenos de Sotogrande, al Sur con el Arroyo de Dientes, al Este con Gualdalquitón y al Oeste con las Canteras.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. Parcial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1. Características naturales de la finca

1.3.1.1. Ubicación y accesos

La finca denominada "Las Mesas del Diente" se halla situada al N.E. del Término Municipal de San Roque, discurriendo oblicuamente a la C.N. 340, Cádiz - Barcelona con la que se entronca en el P.K. 126,600

1.3.1.2. Datos Geofísicos

TOPOGRAFÍA: La finca ocupa una meseta sensiblemente horizontal en su mayor parte, encontrándose las partes topográficamente más accidentadas en su borde Norte con un brusco descenso hacia el cauce del arroyo Guadalquítón. En la linde S.E. la meseta desciende en pendiente más suave entre el 10 y el 12%.

CLIMATOLOGÍA: Zona climática Mediterránea templada.

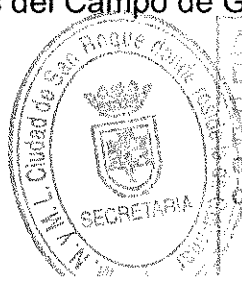
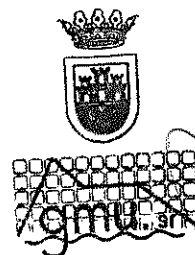
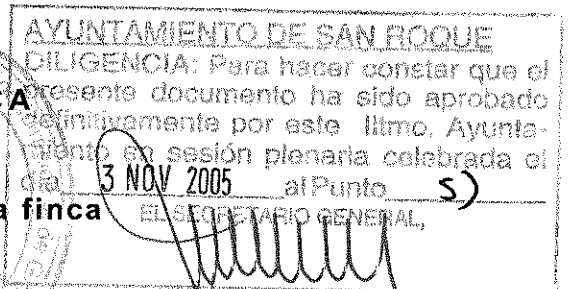
PLUVIOMETRIA: Precipitación media anual de 60 días de lluvia, repartidos desde Noviembre a Abril, de 800 a 1.500 mm/m2.

TEMPERATURA: La temperatura media anual es de 18°C. La temperatura mínima media es de 6°C.

HUMEDAD: Máxima en Enero con un 70%.

RELATIVA: Mínima en Agosto con un 60%.

VIENTOS: Los propios del Campo de Gibraltar.



HIDROLOGÍA: Hay tres vaguadas en la finca, una al Norte en la linde con Sotogrande por la que discurre el arroyo Guadalquítón; otra al Sur desde donde se accede y una tercera que discurre paralela a la C.N. 340 y que son las tres el cauce de desagüe de la meseta durante la estación invernal.

GEOLOGÍA: El terreno pertenece al plioceno, estando formado por cúmulos arenosos, arcillosos con potencias de 60 a 100 m. que no tienen uso agrícola debido a que las partículas están sumamente lavadas.

BOTÁNICA: El terreno actual no tiene productividad agrícola, si no que se encuentra transformado por su urbanización producto de su clasificación y calificación como suelo urbanizable programado por el PGOU de San Roque, aprobado definitivamente por la CPU por acuerdo de 2-11-87. Su vegetación en las zonas verdes del sector es marcadamente xerófila, destacando la presencia de retama, lentisco, acebuches y especialmente el árbol autóctono de la zona, el alcornoque, exceptuando las zonas ajardinadas del hotel.

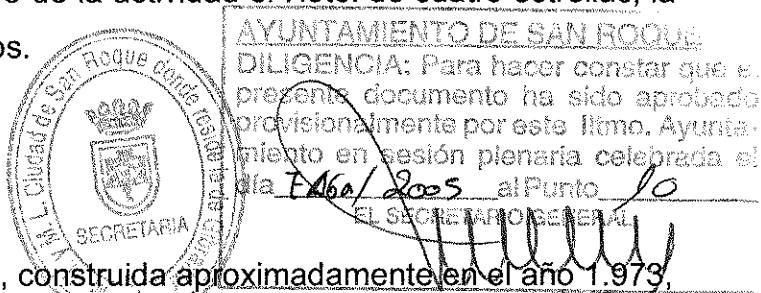
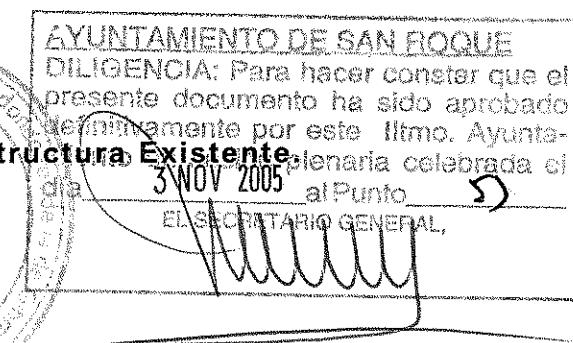
1.3.2. Uso, Edificaciones e Infraestructura Existente

1.3.2.1. Uso del Suelo.

En este momento el sector se encuentra urbanizado totalmente, desarrollándose la actividad turística y deportiva, junto con la residencia turística en grandes villas de viviendas unifamiliares, formando el núcleo de la actividad el Hotel de cuatro estrellas, la Casa-Club y el Campo de Golf de 18 hoyos.

1.3.2.2. Edificaciones.

Existe una casa de gran importancia, construida aproximadamente en el año 1.973, que era la residencia de los Sres. de Domecq. La superficie construida de la citada edificación era en su origen de 1.679,28 metros cuadrados, ampliándose con posterioridad.



Esta singular construcción, perfectamente adaptada al entorno, se ha conservado y ampliado, y alberga actualmente las instalaciones sociales del Hotel y el Club de Golf.

También se han construido diversas villas unifamiliares, así como el conjunto de villas entorno a la antigua casa Domecq, que constituyen las suites-habitaciones de hotel.

Actualmente se están construyendo varias villas entorno al campo de golf, así como dos conjuntos de viviendas en Pueblo Mediterráneo y se concluye un nuevo Hotel.

1.3.2.3. Infraestructura existente.

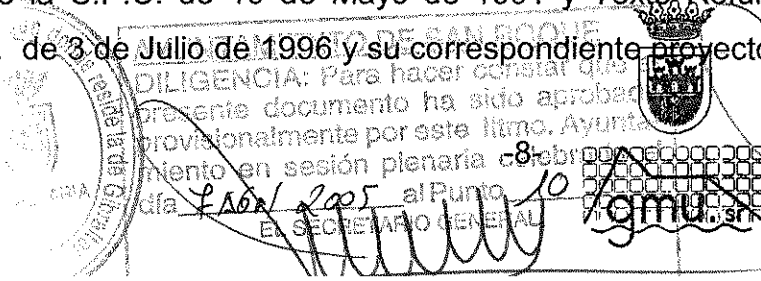
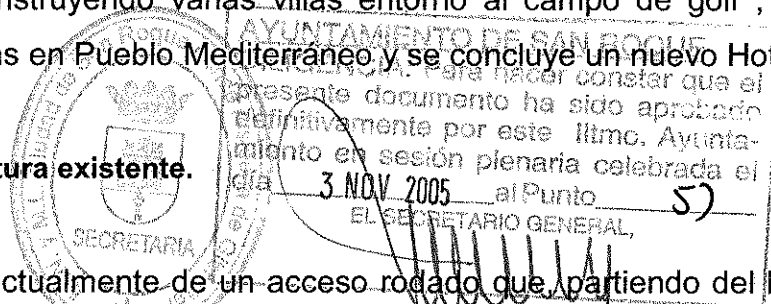
La urbanización dispone actualmente de un acceso rodado que, partiendo del km. 126,600 de la antigua N. 340, Cádiz-Barcelona, (hoy vía de servicio de la autovía E-15) nos conduce a ella.

La finca dispone de una línea con una tensión de 15/20 KV, que se transforma en baja tensión en una Subestación construida dentro del sector, así como varias unidades transformadoras situadas junto a los viarios de la Urbanización. Dispone de canalizaciones telefónicas y de una pequeña central telefónica construida junto a la entrada de la urbanización.

El abastecimiento de agua se realiza actualmente desde la tubería de abastecimiento a Guadalquitrón, construida por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque. Desde esta tubería se conduce a los depósitos de regulación existentes en la zona de mantenimiento del sector.

La red de fecales vierte a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), construida dentro del sector, y después de depurar al Arroyo Borondo bajo autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Sur (CHS). Se dispone de red separativa.

La urbanización se encuentra prácticamente terminada, estando en perfecto estado de mantenimiento, conforme al Plan Parcial, APROBADO DEFINITIVAMENTE, por acuerdo de la C.P.U. de 10 de Mayo de 1991 y Texto Refundido ACEPTADO por la C.P.O.T.U. de 3 de Julio de 1996 y su correspondiente proyecto de urbanización.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento PROVINCIAL ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL 2004
El Secretario de la GMU

1.3.3. Estructura de la propiedad del suelo.

La actividad urbanística corresponde a un solo promotor, ASahi KANKO S.A., a nombre de cuya sociedad se promueve esta modificación puntual del Plan Parcial.

1.4. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN ACTUAL A LAS DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLA.

La ordenación aprobada se adecua a la Ley del Suelo, por lo que se desprende que este Plan Parcial de Ordenación de San Roque Club, (Sector 001-ME) es una única unidad de actuación que desarrolla un área de urbanización que implanta usos residenciales- turísticos y terciarios complementarios dentro de los cuales se encuentran los recreativos, etc.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Roque determina las siguientes condiciones para el mencionado sector (Area 001-ME):

1.4.1 Condiciones Generales del Area:

- 1.- Regulación DESARROLLO Y CRECIMIENTO
- 2.- Clasificación URBANIZABLE PROGRAMADO I ° CUATRIENIO
- 3.- Remitidas o Planeamiento PLAN PARCIAL
- 4.- Sistema de actuación COMPENSACIÓN



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento P. Parcial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU

USOS	SUPERFICIE	M3/M2
DOMINANTES		
RT. RESIDENCIAL	937.300 (70%)	0,8
TURÍSTICO		
TE. TERCARIOS	339.000 (30%)	1,2

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 3 NOV 2005 al Punto 5)

EL SECRETARIO GENERAL,

1.4.2 Condiciones Particulares del Área:

1. Tolerancia dimensional de las zonas +/- 15% de los ejes del viario 10%, conexiones 0%, rasante +/- 1m. del terreno natural.

2.- Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30% y una 4ª planta con una ocupación del 50% de la 3ª.

3.- Las tipologías y usos en el área se remiten al P.P. aprobado.

1.4.3 Paramentos Urbanísticos del Área:

Densidad vivienda/ha 20

Altura reguladora 6,5 metros

Nº plantas 2

Viario estimado 15 % (Superficie del sector)



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento P. P. de la O. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU,

1.4.4 Tipología y Usos Compatibles:

Tipo medio y tolerancias en % Usos compatibles y %

0 1 2 3 4 5 6 7

Rt

0 1 2 3 4 5 6 7

x

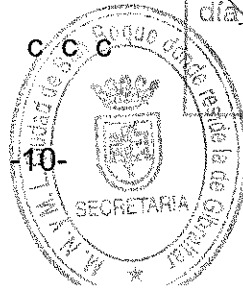
Te

x c c c c c c

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

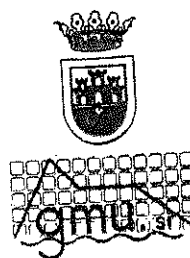
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 Nov 2005 al Punto 10

EL SECRETARIO GENERAL,



Siendo:

1. Viviendas aisladas
2. Viviendas adosadas
3. Viviendas en núcleo
4. Viviendas en manzana cerrada
- 5.- Viviendas en bloque aislado



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. PARCIAL ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU

Según la ficha de Condiciones Generales del Área participa el presente sector en la cuantía de Sistemas Generales que proceda del ajuste del aprovechamiento medio y los sistemas Generales Asociados, en el documento del Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado.

Aprovechamiento medio 1^{er} cuatrienio 0,1489
Aprovechamiento del sector 0,1489



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 13 NOV 2005 al Punto 5)
El SECRETARIO GENERAL,

Por lo que tratándose de un sector con aprovechamiento medio igual al del cuatrienio, no cabe la asignación de sistemas generales asociados alguno, no cabe la asignación de sistemas generales asociados alguno, ni virtud de los que sugiere tal adopción.

La conexión de la red de comunicaciones propias del sector con el Sistema General de comunicaciones, previsto en el planeamiento, al tratarse de un sistema viario local asociado al Plan Parcial de Ordenación, no se considera de expropiación sino como una determinación del propio Plan Parcial de Ordenación.



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 14 Nov 2005 al Punto 10
El SECRETARIO GENERAL,

1.4.5 Ficha de desarrollo (Condiciones Generales)

Uso	EB	Dv/ha	Np	Tipo/Uso	Sup/Plan	Vol/m2
	m3/m2					
Residencial	0,80	20	2	2-RT	937.300	249.946,70
Terciario	1,20	--	2	4-TE	401.700	137.725,71

Siendo:

EB: Edificabilidad bruta a aplicar sobre la superficie del Plan afectada por el uso a que hace referencia.

Dv/ha: Número de viviendas máximo por hectárea del uso a que hace referencia.

Np: Número de plantas medio, sobre el que se aplican las tolerancias (punto 4) de la ficha de Condiciones Generales.

Sup/Plan: Superficie bruta asignada al uso por el Plan.

Vol/m2: Volumen bruto asignado por el Plan. (máximo techo edificable)

1.4.6 Ficha de desarrollo (Superficie construida / solares / %Ocupación):

DATOS DEL PLAN	SUPERFICIE SECTOR	VOLUMEN M3	H	SUPERFICIE CONT/M2	P.MEDIA. M2	SOLARES	% OCUP.	EM.
Residencial	937.300	749.840	3	249.946,70	406,60	730.075	30	0,266666
Terciario	401.700	482.040	3,5	137.725,71	-	312.889	-	0,342857
Totales	1.339.000	1.231.880		387.675,41	-	1.042.964	-	-

Siendo:

SUPERFICIE SECTOR: Superficie sector (bruta) asignada a cada uso

VOLUMEN M3: Volumen (bruto) asignado por el Plan.

h.: Altura a considerar para la traducción del volumen en m2 construidos, según los usos:

1.- Residencial h = 3,00 metros

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 3 NOV 2005 al Punto 5)
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 7 ABR 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

gmu

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. P. N. C. A. L. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU

Exp. 3.699 / ASAHI KANKO S.A.

2.- Terciario h = 3,50 metros

SUPERFICIE CONT/M2: Superficie máxima construida según usos (volumen/altura uso).

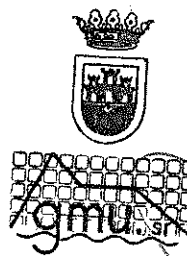
P.MEDIA.M2: Parcela media asignada a cada unidad de vivienda, con la tolerancia según normas y la definición sobre zonas de las parcelas mínimas.

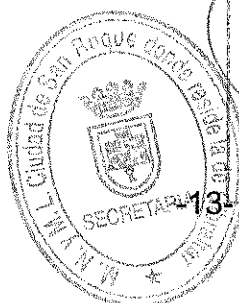
SOLARES: Zonas netas resultantes una vez descontadas las superficies de cesiones y dotaciones, así como la red viaria y peatonal.

% OCUPACION: Ocupación media en planta a cumplir el total del P.P.O.

EM.: Edificabilidad media neta a cumplir en el total del P.P.O.

El P.P. aprobado cumple sobradamente las determinaciones establecidas en el vigente PGOU, y la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, (Ley 7/2002 de 17 de diciembre), como se puede demostrar en las determinaciones que ahora se describen:

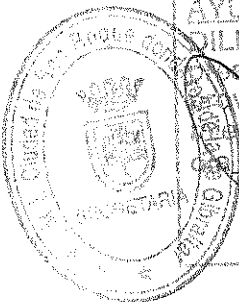

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. PARCELA ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU


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 AGO 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL

**ANEXO NUM.1 A LA FICHA DE DESARROLLO, DOTACIONES Y
CESIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS. CUADRO NUM. 1**

DOTACIONES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL SUELO
JARDINES	15/21 71.429	29.100	100.529
AREA DE RECREO Y JUEGOS DE NIÑOS	6/21 28.571	--	28.571
PEATONALES		4.800	4.800
TOTAL S.E.L.D.U.P.	100.000	33.900	133.900
PREESCOLAR	2.000	--	2.000
E.G.B.	10.000		10.000
PARQUE DEPORTIVO	6 x 670 = 4.020		
COMERCIAL (1)	2 x 670 = 1.340 m2 construidos	7.554	15.594
SOCIAL (1)	2 x 670 = 2.680 m2 construidos		
TOTAL			161.494

(1) Considerando cesiones en parcela de edificabilidad mínima de 1m²/m², se transforma en m² de suelo equivalente a la misma superficie edificable.



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 Julio 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. Pascual ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU

En resumen:

SUPERFICIE RED VIARIA RODADA	75.729 m2
SUPERFICIE APARCAMIENTOS ZONA RESIDENCIAL	4.020 m2
SUPERFICIE APARCAMIENTOS ZONA TERCIARIA	4.200 m2
TOTAL	83.949 m2

Total superficies no lucrativas a ceder:

DOTACIONES Y CESIONES	165.360 m2
MANTENIMIENTO B(DEPURADORA)	1.272 m2
VIARIOS Y APARCAMIENTOS	83.949 m2
TOTAL	250.581 m2

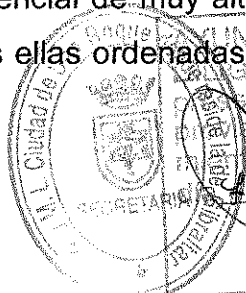


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 NOV 2005 al Punto 5)
 EL SECRETARIO GENERAL,

1.5. ZONIFICACIÓN PROYECTADA CON ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

El sector se ha ordenado, estructurándolo por medio de una doble vía pública de acceso desde la CN-340 hasta las zonas: comercial, de dotaciones y verde público por un lado y por otro nos lleva hacia la entrada de la urbanización por su parte central, desde la que se ramifica, dando acceso a las distintas zonas, y por otro lado, este mismo vial de entrada enlaza con una vía prevista en el P.G.O.U. que conecta con Sotogrande.

El objetivo adoptado al diseñar el sector, ha sido el de conseguir un complejo residencial de muy alto nivel, en el que la densidad de viviendas es de 5 por hectárea, todas ellas ordenadas alrededor de un campo de golf de 18 hoyos con grandes lagos y



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 16 NOV 2005 al Punto 10
 EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento P. Porcasi ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
 El Secretario de la GMU

cascadas, incorporadas al mismo y que realzar el bello paisaje y especialmente el bosque de alcornoques existentes en la finca.

La zonificación consta de zonas públicas y privadas

1.5.1. ZONAS PÚBLICAS

A- ZONAS VERDES PÚBLICAS

Las dotaciones de zona verde pública se adecua a las determinaciones que marca el P.G.O.U. y la propia L.O.U.A, destinando a la misma el 10% de la totalidad de la superficie de la finca.

La ubicación de la zona verde ha sido estudiada para potenciar el aprovechamiento de la misma y se han tenido en cuenta los siguientes criterios.

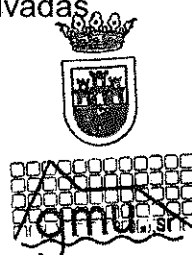
1º) Se cumplen los requisitos del P.P. y del P.G.O.U.

2º) La zona verde es accesible tanto al tráfico rodado como al peatonal, desde la viaria interior así como desde los extremos colindantes de la finca, lo que permite una gran flexibilidad y facilidad a la hora de acceder a dichas zonas.

Se prevén plazas de aparcamiento público que potencian el uso de estas zonas.

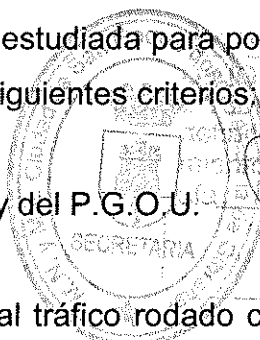
3º) Las zonas destinadas a verde público incorporan los elementos topográficos, ecológicos y paisajistas de la vegetación autóctona de la finca, quedando todas ellas intercomunicadas y no independientes.

4º) Las zonas verdes recorren la totalidad de la finca, lo que permite el uso continuado de toda la zona verde, no solo a los residentes de la urbanización, sino a los vecinos de ésta, permitiendo la interconexión y continuidad de las zonas verdes a través de las existentes y futuras urbanizaciones.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el
presente documento P. Porcán
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU



DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
3 NOV 2005 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA

SECRETARIA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
7 Abr 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA

SECRETARIA

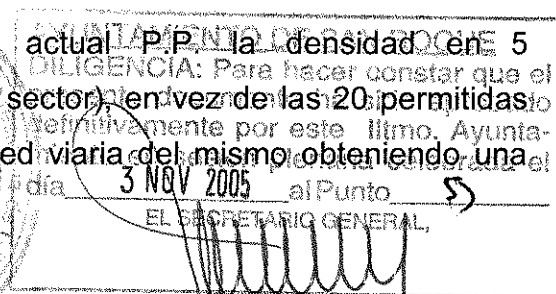
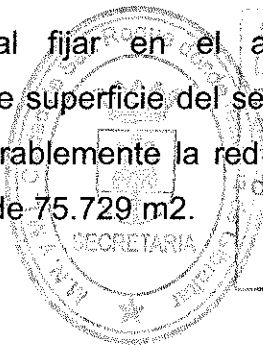
1.4.6 Superficie estimada de viario y aparcamientos:

VIARIO: Según el P.G.O.U. la superficie estimada del viario es del 15% de la superficie del sector.

En el actual P.P.. se ha considerado que a dicha superficie hay que deducirle la destinada al campo de golf, por consiguiente la superficie del sector queda reducida a:

$$1.339.000 \text{ m}^2 - 538.990 \text{ m}^2 = 800.010 \text{ m}^2.$$

Teniendo en cuenta que al fijar en el actual P.P. la densidad en 5 viviendas/hectárea, (sobre el total de superficie del sector), en vez de las 20 permitidas por el P.G.O.U., se reduce considerablemente la red viaria del mismo obteniendo una superficie total de red viaria rodada de 75.729 m².



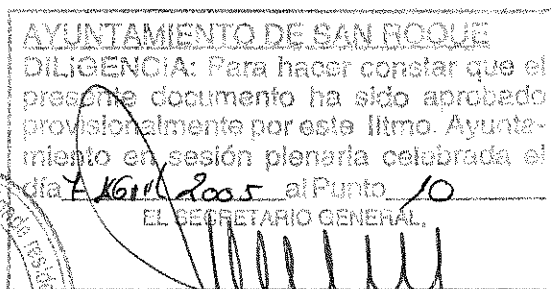
APARCAMIENTOS:

En zona residencial:

$$1 \times 670$$

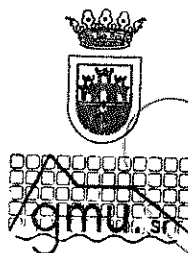
$$\text{-----} \times 12 = 4.020 \text{ metros cuadrados}$$

2



En zona terciaria se contemplan:

350 x 12 = 4.200 metros cuadrados que cubren sobradamente la demanda en la zona de uso terciario.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. Paesador ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU, with a signature.

5º) El contorno que constituye la zona verde, permite la práctica de variado tipo de deportes, entre los que cabe destacar el footing, hípica y otros juegos.

6º) Si bien se han eliminado árboles por imperativos del trazado de campo de golf, éstos se han replantados en las zonas deportivas de vegetación que tiene la finca, a fin de mantener el paisaje.

7º) La vegetación existente se ha aumentado por nuevas plantas, potenciando las especies botánicas locales.

B- JARDINES PÚBLICOS

Los espacios destinados a jardines públicos, quedan incorporados dentro de la superficie destinada a verde público, lo que potencia el aprovechamiento y disfrute de ambas zonas.

C- AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS

De igual forma que las dotaciones de jardines públicos, la zona destinada a juego de recreo de niños es adyacente a la zona de dotación de verde público, por lo que los niños pueden recrearse en un espacio vital de la urbanización.

D- AREAS PEATONALES

Se disponen junto a la zona terciaria como apoyo a la misma.

E- E.G.B.

De igual forma y con los mismos criterios, esta zona es fácilmente accesible desde la red viaria interior de la urbanización, así como desde la zona verde pública colindante, lo que permite el uso conjunto del centro docente con los sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

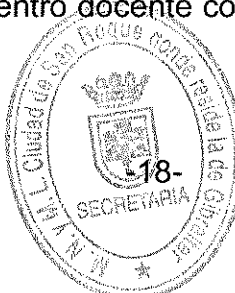


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 NOV 2005 al Punto 5º
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. P. 2004 ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU



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 4 Abril 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

Por lo tanto los usos docentes, verdes y recreativos se potencian entre sí.

F- GUARDERÍA Y PREESCOLAR

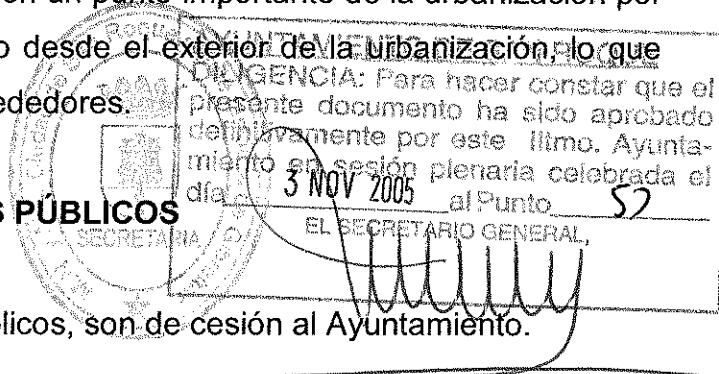
Esta dotación docente es vecina de la de E.G.B. y de la zona verde, lo que permite asimismo una gran flexibilidad a la hora de su uso.

G- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

La reserva de construcción para dichos equipamientos de servicios de interés público y social, se encuentran agrupadas en un punto importante de la urbanización por su fácil acceso desde el interior, así como desde el exterior de la urbanización, lo que permite la captación de usuarios de los alrededores.

H- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

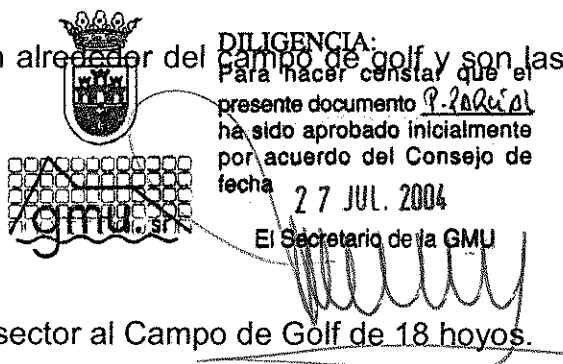
La red viaria y sus aparcamientos públicos, son de cesión al Ayuntamiento.



1.5.2. ZONAS PRIVADAS

Las zonas privadas de la urbanización giran alrededor del campo de golf y son las siguientes:

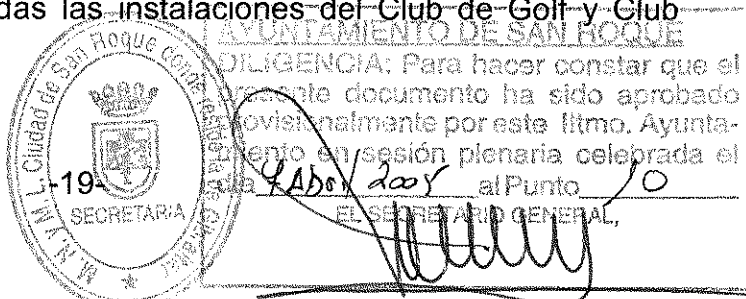
A- CAMPO DE GOLF



Se destinan 53,899 Has de la superficie del sector al Campo de Golf de 18 hoyos.

B- ZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE

Esta zona se desarrolla junto a la antigua casa existente en la finca y se ha ampliado y adecuado para albergar todas las instalaciones del Club de Golf y Club Social.



Junto a este edificio se han construido unas suites de gran calidad, una zona deportiva con pistas de tenis, piscinas y un Spa, con las instalaciones propias del mismo como saunas, masajes, gimnasio, jacuzzi, etc.

Todo este complejo está rodeado de una amplia zona de aparcamientos, ya que alrededor de él, gira la vida deportiva y social de la urbanización.

C- VIVIENDAS AGRUPADAS

Aproximadamente un 17% de la superficie del sector objeto del presente P.P. queda zonificada como de viviendas agrupadas, lo que corresponde a los sectores de viviendas unifamiliares en fila, adosadas, en núcleos agrupadas (incluyendo el "Pueblo Mediterráneo"), dotados de espacios verdes privados, piscinas, etc.

Esta superficie se reparte en núcleos o polígonos que son accesibles desde la red viaria de la urbanización, estando previstos sus aparcamientos públicos.

Estos núcleos contarán con su red peatonal interna.

D- VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Se prevé la parcelación para viviendas unifamiliares, perimetralmente al campo de golf, ya que se puede garantizar que todas van a disfrutar de una maravillosa vista sobre el campo que las circunda.

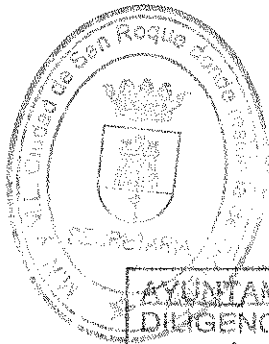
La superficie media de las viviendas quedan plenamente justificadas desde los criterios que el promotor quiere que tenga la urbanización, solo así se entiende que con una capacidad para 1.875 viviendas, el número de éstas haya quedado reducida sólo a 670.

En definitiva, se ha creado un complejo de muy alto standing.

Asimismo, observando el cuadro de la página 22, en el que aparecen el número de viviendas por tipología y polígono, nos encontramos:

POLÍGONO	NUM. DE UNIDADES	M2 CONSTRUIBLES	M2 SUPERFICIES CONS. VIVIENDAS	SUP.UTIL	GARAJE	TOTAL
1	161	41.887	41.887	260	226	25
2	164	31.231	31.231	190	165	25
3	15	4.745	4.745	316	268	25
4	32	6.916	6.916	216	183	25
5	71	15.230	15.230	218	190	25
6	41	8.043	8.043	41	170	
UNIF.	98	95.230	95.230	971	826	50
RES.BLQ.	88	21.483	21.483	244	207	

En estas superficies se incluyen: porches, patios, terrazas con pérgola, casetas para piscinas, etc..., lo cual nos lleva a unas superficies útiles muy razonables dado el nivel de alto standing a conseguir.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que
presente documento P. Ocasal
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la G.M.M.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

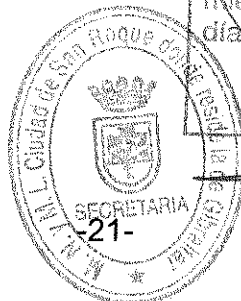
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 3 NOV. 2005 al Punto 5

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 4 Abr. 2005 al Punto 10

EL SECRETARIO GENERAL,



1.6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS SOBRE SUPERFICIES DE ZONAS, PORCENTAJES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, VOLÚMENES, NÚMERO DE VIVIENDAS Y DEMÁS ASPECTOS RELEVANTES.

CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIES (M2)	VOLUMEN CONSTRUIDO M3	VOLUMEN M3/M2	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	OCUP. %	% SOBRE TOTAL DE LA FINCA	Nº DE VIVS.	PLAZA APARC. OBLIG.
ZONAS								
Verde público y áreas de	133.900		0,09			10,00		
Parque Deportivo	10.800		0,60			0,81		
Preescolar	2.000	6.000,00	3,00	2.000,00	60	0,15		
E.G.B	10.000	30.000,00	3,00	10.000,00	30	0,75		
Comercial	4.730	14.190,00	3,00	4.730,00	45	0,35		50
Social	4.730	14.190,00	3,00	4.730,00	60	0,35		
Vales + Aparcamientos	83.949					6,27		
VIVIENDAS AGRUPADAS	Polígono 1(1)	78.538	125.660,80	1,60	41.886,93	53	5,87	161
	Polígono 2(1)	58.559	93.694,40	1,60	31.231,47	53	4,37	164
	Polígono 3	8.896	14.233,60	1,60	4.744,53	53	0,66	15
	Polígono 4	12.967	20.747,20	1,60	6.915,73	53	0,97	32
	Polígono 5	29.116	46.585,60	1,60	15.528,53	53	2,17	71
	Polígono 6	15.081	24.129,60	1,60	8.043,20	53	1,13	41
Viviendas Unifamiliares	238.076	285.691,20	1,20	95.230,40	30	17,78	98	98
Mantenimiento	A	15.887	12.709,60	0,80	4.236,53	26	1,19	20
	B	1.272				0,09		
Residencial en bloque	A(2)	71.287	142.574,00	2,00	47.524,67	60	5,32	88
	B(3)	8.722	17.444,00	2,00	5.814,67	60	0,65	10
Comercial	11.500	15.525,00	1,35	5.175,00	45	0,86		21
Golf	538.990					40,25		
TOTAL	1.339.000,00	863.375,00	29,64	287.791,67	18,34	100,00	670	833,00

(1) Se permite un máximo de 1.000 metros cuadrados de usos terciarios en cada polígono que están incluidos en los máximos fijados para cada uno de ellos.

(2) Zona hotelera (terciaria) y residencial.

(3) Zona terciaria exclusivamente.

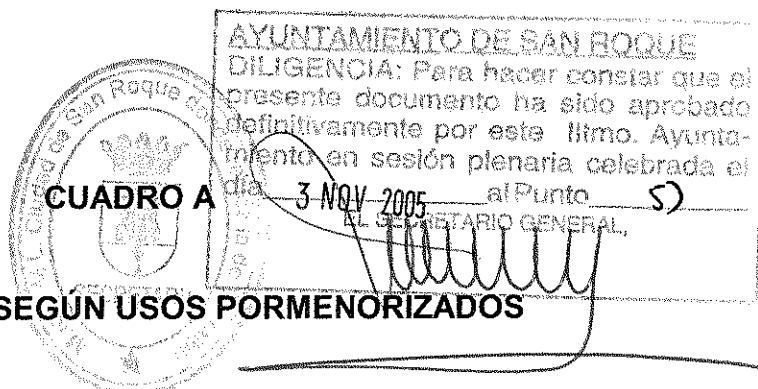


DILIGENCIA:

Para hacer constar que presente documento *Parcial* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

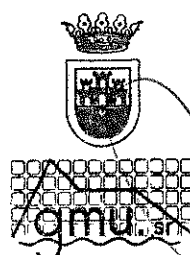
El Secretario de la G.M.

Según ello se consumen las siguientes edificabilidades por usos globales y se ceden las siguientes dotaciones:



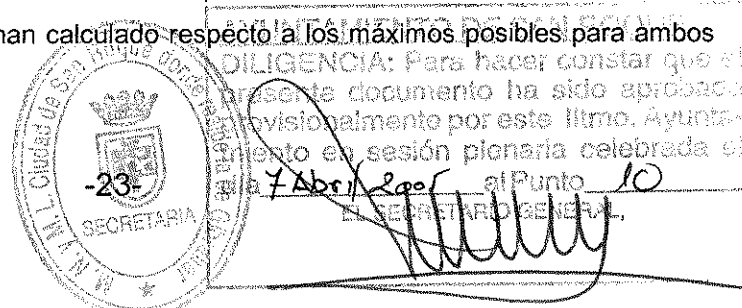
EDIFICACIONES SEGUN USOS PORMENORIZADOS

(i) ORDENANZA	(ii) RESIDENCIAL	(iii) TERCARIO
Sección 1.02		
Sección 1.03 VIVIENDAS AGRUPADAS		
POLÍGONO Nº 1	41.886,93	0
POLÍGONO Nº 2	31.231,47	0
POLÍGONO Nº 3	4.744,53	0
POLÍGONO Nº 4	6.915,73	0
POLÍGONO Nº 5	15.528,03	0
POLÍGONO Nº 6	8.043,20	0
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	95.230,40	0
MANTENIMIENTO A	0	4.236,33
RESIDENCIAL BLOQUE A ¹	47.525,00	47.525,00
RESIDENCIAL BLOQUE B ¹	5.814,00	5.814,00
COMERCIAL	0	5.175
TOTALES	256.919,79	62.750,53



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. PASCUAL ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL 2004
El Secretario de la GMU

¹ Las superficies edificables asignadas a uso terciario podrán destinarse alternativamente a uso residencial. A esos efectos las dotaciones se han calculado respecto a los máximos posibles para ambos usos (usos mixtos en proporción libre).

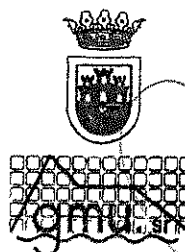




AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 NOV 2005 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL,

**CUADRO DE SUPERFICIES DE DOTACIONES Y CESIONES SEGÚN
ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO**

1) USOS	M2 DE SUELO		M2 CONSTRUIDOS
JARDINES	100.529		----
AREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	28.571		----
PEATONALES	4.800		----
TOTAL S.E.L.D.U.P.	133.900		
PREESCOLAR	2.000		1.200,50
E.G.B	10.000		3.000,00
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	19.460	PARQUE DEPORTIVO: 10.000 COMERCIAL: 4.730 SOCIAL: 4.730	



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. A. C. S. O. L. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU!



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 24 ABR 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

1.7. ESTUDIO DE POBLACIÓN CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE PLANEAMIENTO

El Plan Parcial de Ordenación de San Roque Club, prevé desarrollar una urbanización autosuficiente, por lo que la población o densidad de habitantes del Término Municipal de San Roque, así como de las urbanizaciones colindantes, no incide directamente en el planeamiento de este complejo.

En cuanto a la población de la urbanización, hay que destacar que ésta será en parte de residentes permanentes en la urbanización, y es de suponer, que debido al alto índice de permanencia, la urbanización podrá potenciar el empleo en su capítulo de servicios.

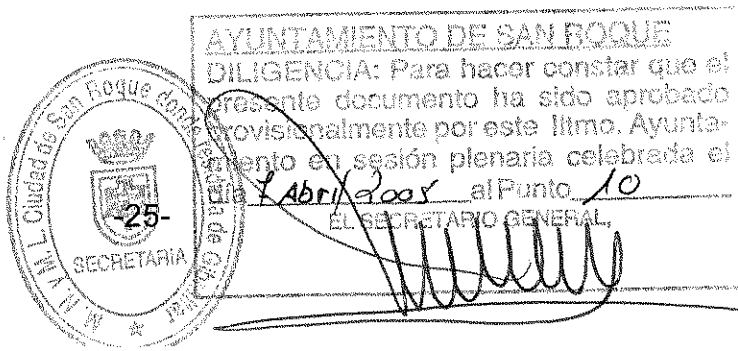
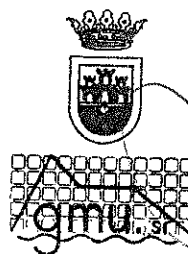
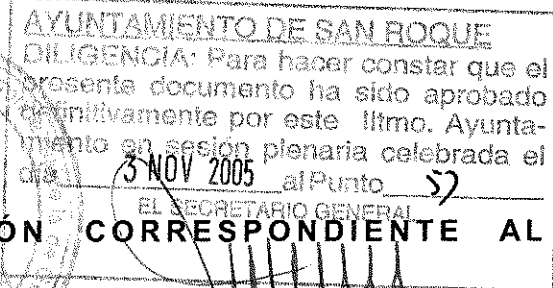
El número de viviendas previsto, como queda dicho, es el de 5 viviendas por hectárea, lo que supone un total de 670 viviendas, cifra muy inferior a la de 1.875 viviendas autorizadas por el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.

Dada la alta calidad de la urbanización y suponiendo un máximo de 4 habitantes por vivienda, resulta que tendríamos una población de 2.680 habitantes, lo que supone 20 habitantes por hectárea.

1.8. SERVICIOS URBANISTICOS

1.8.1. RED VIARIA. CRITERIO DE DISEÑO.

Como ya se hacía referencia a las superficies destinadas a aparcamientos dentro del Plan Parcial, presentado y tramitado, en su páginas 9 y 13 bis, no es preciso subsanarlo.



A - De acuerdo con el Art. 52 del R.P.U se prevé, en la unidad, una red de comunicaciones propia y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento.

La red viaria está prevista de tal modo que asegure el movimiento de tráfico, de una manera segura y conveniente mediante la previsión de:

a.- Un sistema de caminos y pasos directos segregados del flujo de tráfico de larga distancia.

b.- Una jerarquía claramente definida de vías con tamaños diferentes.

c.- Alineaciones y calidades según velocidad y volumen de tráfico pretendido.

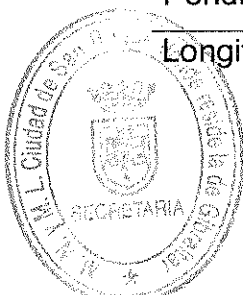
Como norma general los viales estarán diseñados y construidos con materiales flexibles de tal modo que tendrán una vida mínima media de 20 años. Estando previsto su acondicionamiento periódico para reforzarlos y alargar sus vidas.

Las normas de diseño geométrico para las diferentes clasificaciones de viales están resumidas en el punto siguiente.

A. VIA DE ACCESO PRINCIPAL (ENTRADA) DOBLE CARRIL

NOTA: El viario de acceso principal (entrada), en su primer entronque con el viario de tipo II, calle XIII, que lleva a las zonas comercial, social y escolar, se ejecutará tal como aparece en los planos de "zonificación, uso del terreno y superficie" (plano 9) y en el de "alineaciones y rasantes" (plano 10).

Velocidad de diseño	40 Km/hora
Anchura de carril	2 x 5 metros
Radio de curva normal	75 metros
Radio de curva mínima	35 metros
Pendiente máxima	10 %
Longitud total	450 m



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 Abril 2005 al Punto 26-10
EL SECRETARIO GENERAL,

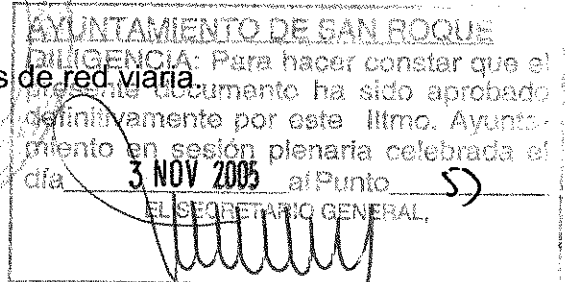


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. Porcedal ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU

B. VIAL INTERMEDIO TIPO II

Velocidad de diseño	30 Km/hora
Anchura de carril	5,5 metros
Radio de curva normal	75 metros
Radio de curva mínima	35 metros
Pendiente máxima	10 %
Longitud total	8.691 metros/l.

Lo que hace un total próximo a los 9.141 metros de red viaria

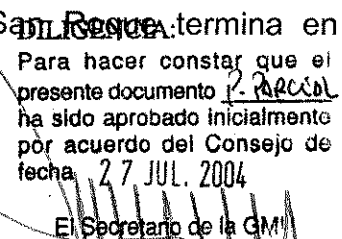


1.8.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El esquema de la red del sector se ha efectuado en forma de malla, pudiendo ser acometida para cada zona de actuación independientemente, a través de anillos cerrados, lo que supone el esquema más adecuado para garantizar una mejor distribución y lo más homogénea en cuanto a caudales y presiones en la totalidad de la zona y que permite además la realización de reparaciones sin interrumpir el suministro.

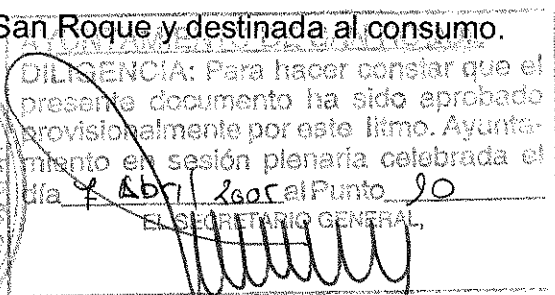
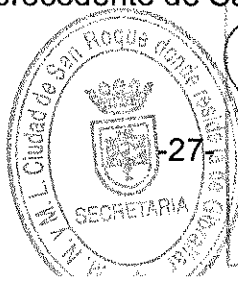
1.8.2.1. Procedencia

El agua viene de la conducción entubada que desde San Roque termina en Guadalquítón, cuya construcción se concluyó en 1.990.



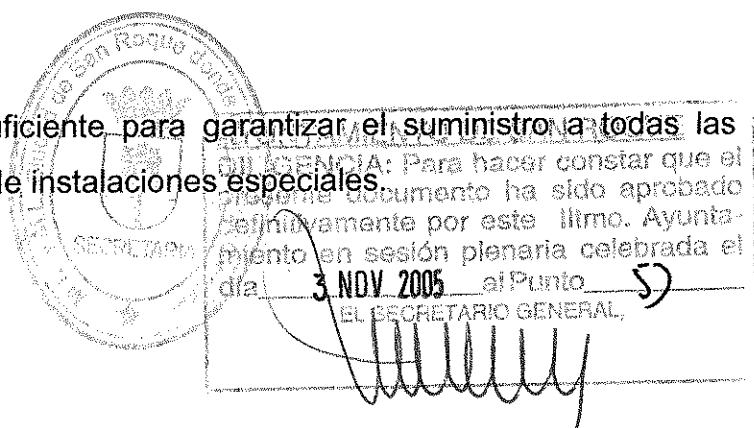
1.8.2.2. Dotación

El agua de las citadas fuentes se almacena en dos depósitos contruidos en la cota +129, uno para el agua de las captaciones procedentes de la propia finca y destinada a riego, y otro para el agua potable procedente de San Roque y destinada al consumo.



Desde ambos depósitos se distribuye por gravedad a través de las respectivas redes y según los usos.

La presión disponible, será suficiente para garantizar el suministro a todas las viviendas sin necesidad de disponer de instalaciones especiales.



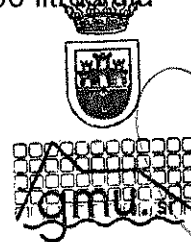
1.8.2.3. Consumo

De acuerdo con las previsiones de dotación establecidas, tenemos previsto el siguiente consumo:

NUM. DE VIVIENDAS	670
NUM. DE HABITANTES	2.680
VISITANTES Y PERSONAL	500
COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD	75%
CONSUMO HABITANTE/DIA	300 litros

CONSUMO TOTAL: $3.180 \times 300 \times 75\% = 715.500$ litros/día

715.500 litros/día = $715,5$ m³/día



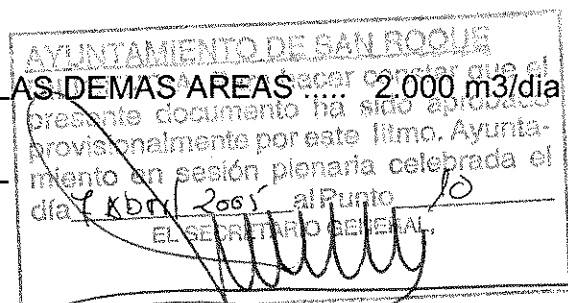
1.8.2.4. Red de riego e hidratantes

El requerimiento para campo de golf y áreas ajardinadas es de 5.000 litros/minuto para un periodo de 10 horas.

CONSUMO TOTAL: $5.000 \times 60 \times 10 = 3.000.000$ litros/día

$3.000.000$ litros/día = 3.000 m³/día

CONSUMO PREVISTO PARA RIEGO DE LAS DEMAS AREAS: 2.000 m³/día



REQUERIMIENTO TOTAL PARA RIEGO 5.000 m3/dia

Esta red dispone de un caudal instantáneo de 8 litros/segundo en dos horas (C.P.I.- 82), para la instalación de hidratantes de 60 y 100 mm. contraincendios. En caso de emergencia se cuenta con un sistema de bombeo desde los lagos a los depósitos de riego.

La red tiene una longitud 9.717 metros lineales.

1.8.3. ALCANTARILLADO

SISTEMA:

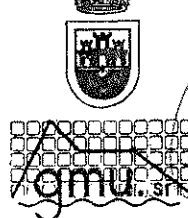
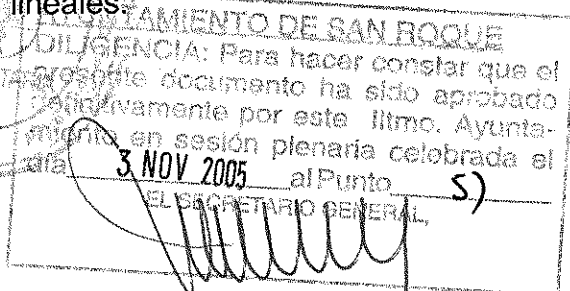
El esquema de la red se realiza de acuerdo con el sistema separativo, proyectándose sistemas independientes para aguas residuales y pluviales de la Urbanización.

1.8.3.1. Caudal

Tomaremos como base de cálculo del caudal la cantidad de 200 litros / día / habitante, lo cual nos dará un flujo diario medio de:

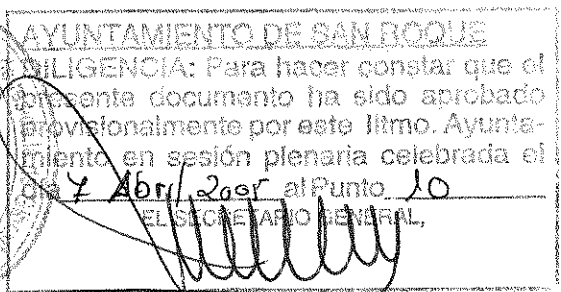
$$200 \times 2.600 = 536.000 \text{ litros/dia}$$

Estos 200 litros /día / habitante, se descomponen en 150 litros / día / habitante para descargas de alcantarillado, quedando como margen de seguridad 10 litros / día / habitante.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento Parcial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GM



Exp. 3.699 / ASahi KANKO S.A.

Caudal horario máximo:

$$536.000 : 10 = 53.600 \text{ litros/hora}$$

Caudal máximo / segundo:

$$53.600 : 3.600 = 14,8 \text{ litros/segundo}$$

Caudal total/segundo:

Si consideremos una descarga automática en cabecera de 20 litros/segundo, y le añadimos la totalidad del caudal máximo por segundo de 14,8 litros/segundo, obtenemos un caudal total de 34,8 litros/segundo.

Si suponemos doblado el caudal por considerar que la alcantarilla no va ir llena, sino a medio caudal, obtenemos un caudal total de 69,6 litros/segundo.

1.8.3.2. Red de distribución

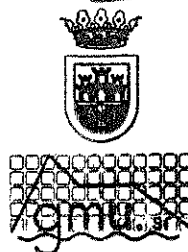
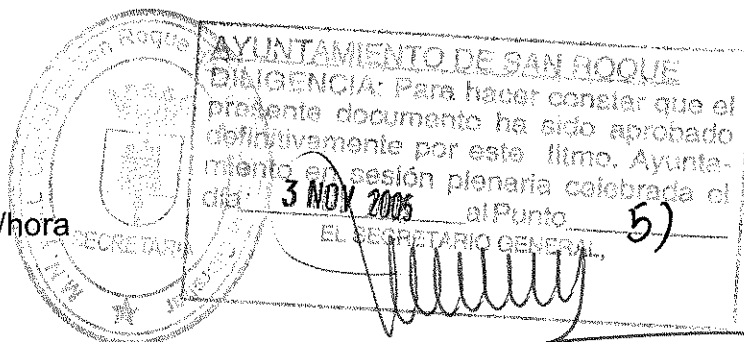
a) Alcantarillado:

El sistema de drenaje de las aguas fecales comprende el sistema conjuntamente con las estaciones de bombeo y la planta depuradora.

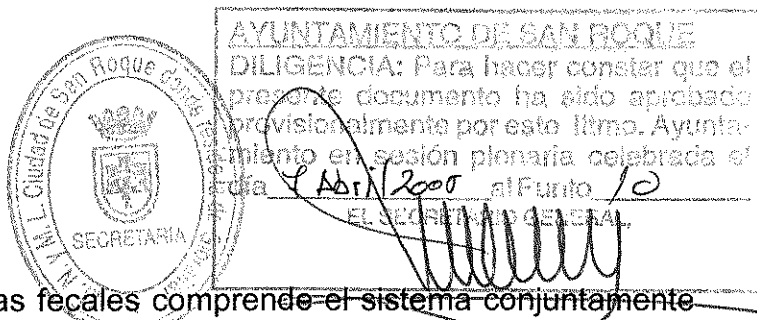
El diámetro mínimo es de 220 mm., disponiéndose pozos de registro de los cambios de pendiente, separándose entre sí un máximo de 30 m.

La pendiente mínima será del 2%, debiéndose efectuar su cálculo con la norma N.T.E.

La acometida a los edificios se realizará siempre a pozos, y a tal efecto se dejará prevista al menos una arqueta de acometida a cada zona edificable y a cada parcela destinada a cada sistema de equipamiento.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. PARCIAL ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU



b) Red de aguas pluviales:

La red de aguas pluviales se efectúa ~~independientemente de la de los fecales~~, estando previstos sumideros en la calzada, que irán provistos de areneros y a una distancia máxima de 25 m. La acometida de los sumideros se efectúa a pozos que deberán cumplir con la N.T.E., en cuanto a localización y construcción.

Tanto en la red de fecales como en la de pluviales se reforzarán las canalizaciones en el sentido de la generatriz, cuando está a menos de 1,20 m. respecto a la rasante de aceras y a 2,50 m. en cruces de calzada.

Mediante esta red se recogerán las escorrentías de cubiertas, caminos y otras reas pavimentadas, así como las derramas de piscinas, lagos y ~~escorrentías de las reas no~~ pavimentadas, por un sistema de drenaje del subsuelo.

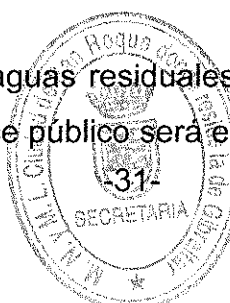
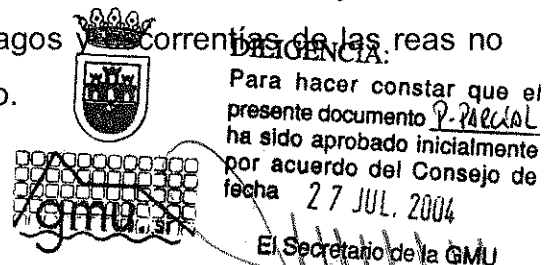
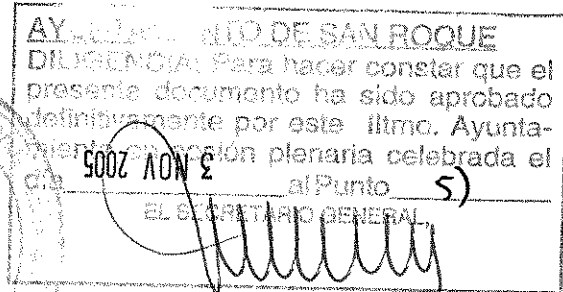
1.8.3.3. Eliminación de aguas residuales

También se alude en dicho punto a la existencia: 1º de una depuradora y 2º de una estación de bombeo nomenclatura P-6 que desemboca en los lagos existentes para su utilización en el sistema de riego sólo en caso de grandes avenidas y cuando la estación resultase insuficiente (ocasionalmente y de forma puntual), se verterían a cauce público, no al Guadalquítón sino al Arroyo de San Antonio. En cualquier caso se cuenta con autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Sur.

La planta depuradora se encuentra situada en la esquina S.O. de la finca a cota +/- 87 m.

Está prevista una zona en el sector N.E. a cota +/- 50 m., si así lo requiriese el cálculo, aunque se prevé, como más probable, una estación de bombeo.

La línea de tratamiento de las aguas residuales ~~que se generen con el fin de ser~~ depuradas antes de su vertido al cauce público será el siguiente:



Pretratamiento: Compuesto por desarenador, rejillas gruesas y finas automáticas.

Aireación: Mediante turbina de características adecuadas.

Tranquilización: Se eliminarán las burbujas de aire arrastradas por el lodo y el agua, así como los sólidos flotantes procedentes de la zona de aireación.

Decantación: Se efectuará una completa y total reparación de la mezcla de lodo y agua.

Cloración: Antes de ser vertidos al cauce, las aguas serán tratadas con hipoclorito.

El dimensionado de la planta depuradora asegurará en todo momento que:

Reducción de la D.B.05 iniciales 95%

Reducción de los S.S. iniciales 95%

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 5007 AON 2 al Punto 5

EL SECRETARIO GENERAL.

Se han obtenido todos los permisos necesarios para el vertido, de los organismos competentes, cuando es necesario dicho vertido, ya que se pretende que las aguas tratadas se bombeen desde la depuradora hasta el depósito para agua de riego, para su utilización en el sistema de riego.

Las aguas pluviales donde es posible recogerlas, descargan sobre los cursos fluviales existentes, pero donde lo sea, se pretende la posibilidad de recogerlas en pozos de absorción y almacenarlas en los lagos.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento
en sesión plenaria celebrada el día
24 de Abril de 2005 al Punto 1º
del orden del día.

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA:
Para hacer constar que
este presente documento
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la G.M.

1.8.4. ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO

1.8.4.1. Procedencia

La demanda de energía eléctrica de la urbanización está atendida por la Compañía Sevillana y se distribuye a los consumidores mediante centros de transformación.

La potencia necesaria está garantizada por la subestación de 66/15 KV., propiedad de la Compañía Sevillana de Electricidad, construida en la zona de mantenimiento B.

La acometida se efectúa desde la línea aérea que es tangente al sector en la parcela donde se localiza la subestación.

La disposición de la red se ajusta a lo más conveniente, de acuerdo con la distribución de cargas, haciendo entrada y salida en los centros de transformación ya ejecutados.

1.8.4.2. Capacidad de los centros de transformación y de las líneas que los abastecen

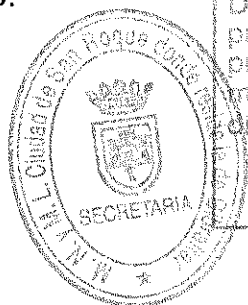
La demanda de potencia se desglosa tal como sigue:

Zona viviendas unifamiliares.
Zona viviendas agrupadas.
Zona residencial en bloque.
Zona comercial.
Zona social.
Zona escolar.
Zona mantenimiento.
Zona deportiva.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. PARCEL ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU



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 ABRIL 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

a) Conductores

Se utilizan conductores de aluminio unipolares de aislamiento seco (polietileno o etileno propileno). Las secciones normalizadas son de 95, 150 y 240 mm².

La tensión de aislamiento 12/20 W.

b) Montaje

Las líneas se instalan en montaje subterráneo, discurriendo el trazado de las mismas, por debajo del acerado de las calles, en zanja de 1 m. de profundidad.

En los cruzamientos con viales, se utilizan tubos de plástico resistente, de 200 mm. de Ø, disponiéndose sobre la acera y en cada extremo del tubo, arquetas de 80 x 80 x 100 cm.

En cuanto a protecciones y señalización, se cumple la recomendación UNESA 0205-A.

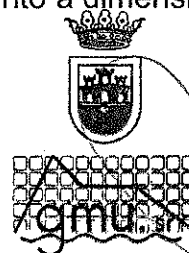
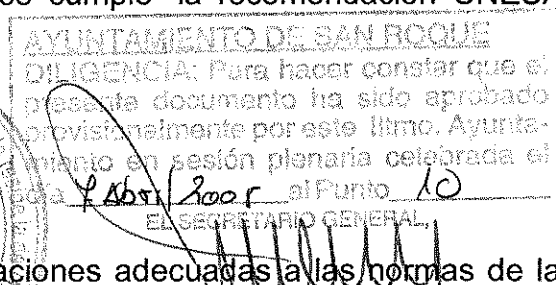
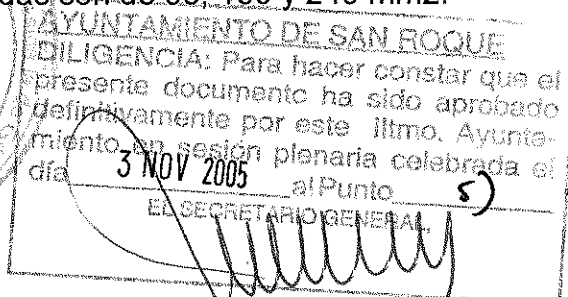
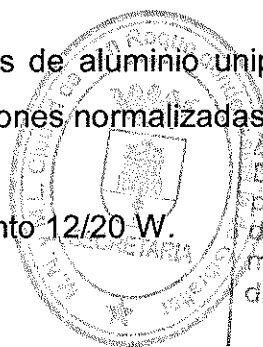
c) Centros de transformación

Serán de tipo interior, albergados en edificaciones adecuadas a las normas de la Compañía suministradora y al estilo y calidad de la Urbanización, previstos para albergar uno o dos transformadores, según necesidades, y en cuanto a dimensiones, cumplirán la norma NTE IEB/1.974.

d) Aparellaje de los centros de transformación

El aislamiento es el correspondiente a una tensión normal de 24 KV

Los aisladores de apoyo, son de porcelana rizada. Los centros de transformación disponen de una celda libre para cable de MT, en previsión de futuras ampliaciones.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. Parcial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU

[Signature]

En el caso normal de C.T. con entrada y salida de cable de media tensión, las celdas de entrada y salida, deberán disponer de dispositivo de corte en carga (del tipo R.I. o similar).

La protección del transformador, se puede conseguir, con seccionador en carga y fusibles de alto poder de ruptura.

Los embarrados deben ser de hilo de cobre desnudo de 12 mm de Ø.

e) Transformadores

Se utilizan los de potencias normalizadas de 160, 250, 400 y 630 KVA. Los transformadores están bobinados para la tensión de 20 KV.

Las relaciones de transformación, serán 20.000 +/- 1.000 Voltios/BT. El cambio de relación se consigue con un solo conmutador accionado desde el exterior sin carga.

Las conexiones nominales en vacío en B.T., son 398/230 Voltios.

Cumplen la recomendación UNESA 5021-B.

f) Cuadros de baja tensión

Serán de 4 o 6 salidas de líneas de 400 A, y serán del tipo ORMAZABAL y MERLINGUERIN, con las siguientes dimensiones:

	M 1	M 1/10
Altura máxima	2,58	2,58
Longitud	3,95	6,00
Anchura	2,56	2,56
Ocupación	10,10	15,40
Superficie Útil	9,10	14,00

Y con las siguientes condiciones estéticas: terminación exterior con hormigón lavado con canto rodado liso y sellado con barniz transparente mate, puertas con marcos metálicos y rejillas de ventilación del mismo material pintado, persianas desmontables y cubierta plana con pendiente del 2%.

1.8.4.3. Distribución en baja tensión

a) Estructura.

La estructura será con cable cubierto de sección uniforme.

b) Conductores

Se emplean cables de aluminio con aislamiento seco, de las secciones que se indican a continuación:

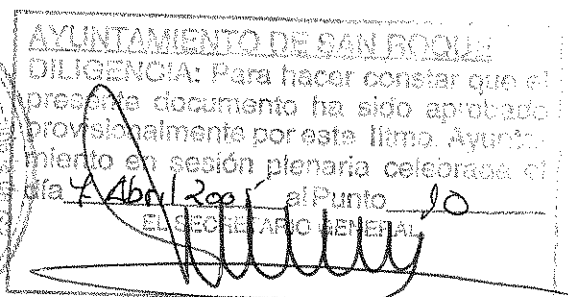
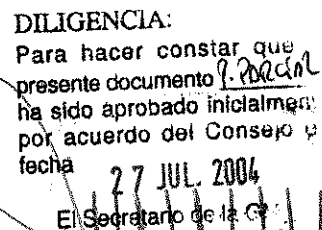
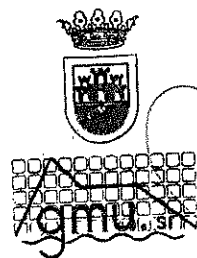
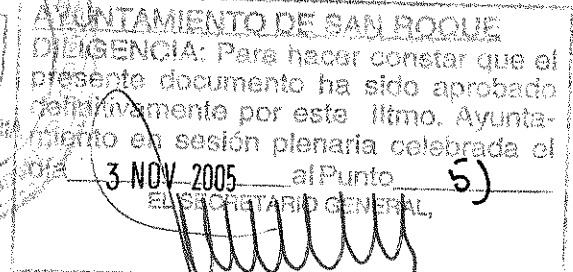
- Para líneas fundamentales 150 y 240 mm².
- Para líneas secundarias y derivaciones 25,5 y 95 mm².

Los cables son unipolares y tienen aislamiento de polietileno reticulado y cubierta de policloruro de vinilo (cables RV).

La tensión de aislamiento es 0,6/1 KV.

c) Montaje

Las líneas se instalan en montaje subterráneo, canalizados bajo tubo de plástico rígido de 140 mm. Ø y 2,3 mm. de espesor, discurriendo su trazado bajo los Acerados de las calles, en la mayoría de los casos.



Cada 30 m. en alineaciones rectas y en todos los cambios de dirección, se dispondrá sobre la acera una arqueta de 80 x 80 x 80 cm.

Cada tubo aloja un solo circuito, por lo que se disponen tantos tubos como circuitos discurren por la misma zanja.

En los cruces de viales, los tubos van hormigonados; en el resto del trazado van abrigados por arena de río.

En cuanto a protección y señalización se cumplirá la recomendación UNESA 0205-

A.

d) Cajas

Las cajas generales de protección cumplen las recomendaciones UNESA-1403.

Son de esquema 10 y su intensidad nominal está de acuerdo con la sección de los conductores que a ellos concurren.

1.8.4.4. Red de alumbrado público.

a) Nivel de iluminación

Se halla comprendido en todas las vías del sector entre 7 y 15 lux, según la latitud de las mismas sea inferior o superior a 14 m. respectivamente.

Para las zonas ajardinadas el nivel de iluminación se establece entre 2 y 7 lux.

b) Sustentación de los puntos de luz

Se efectúa por medio de báculo y postes con brazos y columnas por permitirlo la amplitud de las aceras previstas.

Las zonas ajardinadas y peatonales tendrán un sistema de iluminación acorde y armonizado con la arquitectura y funcionalidad de la instalación.

c) Disposición de los puntos de luz

Se elige la disposición bilateral al Tresbolillo para todas las vías del sector a excepción de las zonas verdes y áreas peatonales.

d) Separación del bordillo

Salientes sobre el bordillo. Los postes y báculos se sitúan separados del bordillo a 1 m.

Los puntos de luz, en el caso de báculos, se sitúan sobre la calzada y a una distancia del bordillo de 1 a 2 m.

e) Relación entre la altura del punto de luz y el ancho de la calzada

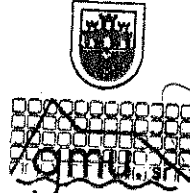
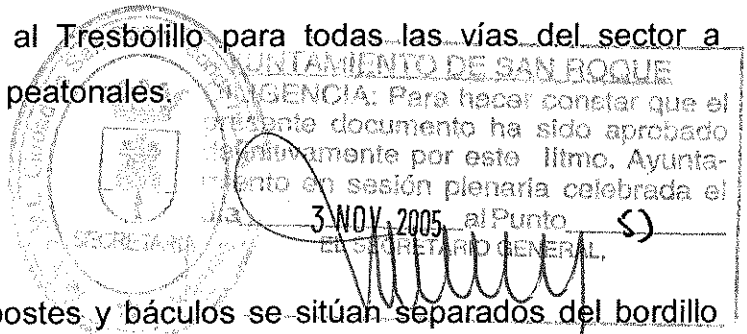
Se establece en el Proyecto de Urbanización una relación comprendida entre 1/2 y 2/3 entre la altura del punto de luz y el ancho de la calzada.

f) Relación entre la separación de las unidades luminosas y la altura del punto de luz

Se halla comprendida entre 3,5 y 4 para obtener una iluminación media entre 7 y 15 lux, que produce para la disposición bilateral al tresbolillo, separaciones entre unidades comprendidas entre 28 y 31,50 m.

g) Potencia instalada y altura del punto de luz

Se ajusta a las tablas 3,54 y 4,19 de la Instrucción para alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda.



h) Instalación

La canalización es subterránea, protegiéndose la misma en los cruces de calzada y zonas verdes. Se disponen arquetas de derivación y cruces para registro de la instalación y un cuadro general de mando y protección junto al centro de transformación.

1.8.5. RED TELEFÓNICA

La red telefónica, es subterránea, ejecutándose la obra civil de acuerdo con las instrucciones y normas vigentes de Telefónica, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

1.8.6. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ANTENAS PARA RECEPCIÓN DE TV POR VIA SATELITE.

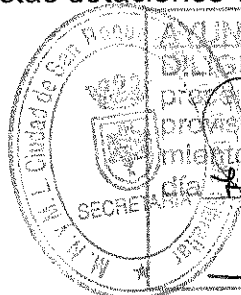
Se prevé la instalación de una red adecuada para la conexión del sistema, cuyas especificaciones se acompañan en el proyecto de urbanización.

1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS PARA DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 13 DE LA LEY DEL SUELO Y ART.54 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, REFERIDAS AL ANEXO DE DICHO REGLAMENTO.

Las reservas para dichas dotaciones han sido establecidas de acuerdo a los referidos artículos.

El cuadro que se adjunta como cuadro nº 1 en la página 8, pormenorizada las superficies de las dotaciones que han sido calculadas en base a las 670 viviendas previstas en el P.P..

Estas dotaciones vienen determinadas en el Plano de Zonificación



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 27 de Julio de 2004 al Punto 39-10
EL SECRETARIO GENERAL



gmu

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GM

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN MODIFICADA

2.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

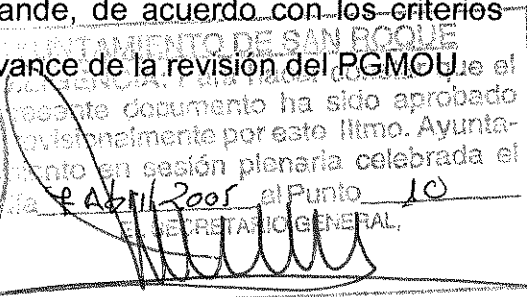
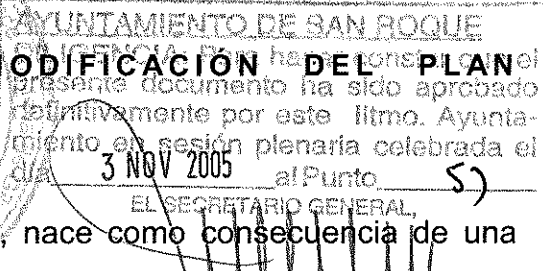
La necesidad de modificar del P.P. aprobado, nace como consecuencia de una serie de desajustes producidos en la materialización de las determinaciones establecidos en el Plan Parcial aprobado (Texto Refundido), así como por los deseos del promotor de potenciar mayores usos turísticos terciarios y deportivos, para elevar, más aún si cabe, el nivel de calidad de los servicios y equipamientos que actualmente presta San Roque Club. También el Ilustre Ayuntamiento de San Roque ha manifestado, en diversas ocasiones al promotor, la necesidad de corregir esos desajustes, al haber detectado algunos elementos de discordancia de lo realmente ejecutado con el planeamiento aprobado, fundamentalmente en la estructura viaria.

La propuesta de modificación mantiene el máximo número de viviendas fijadas en el Plan Parcial aprobado de 670 viviendas, lo que supone un nivel de densidad muy bajo frente al nivel de densidad permitido por el PGOU. Concretamente se mantiene la densidad de 7 viviendas por hectárea frente a las 20 viviendas por hectárea fijadas por el PGOU vigente.

La propuesta de modificación del P.P. propone una reducción de aprovechamiento lucrativo total residencial y por el contrario un aumento del aprovechamiento lucrativo de uso terciario en relación con el P.P. aprobado. No obstante, aún con las modificaciones propuestas, se está muy por debajo de los aprovechamientos máximos previstos en el PGOU.

En resumen los objetivos concretos y fundamentales que propone la modificación son los siguientes:

- Resolver los desajustes existentes en la red viaria, fundamentalmente en el viario principal, junto a la glorieta de entrada, así como resolver adecuadamente la conexión con Sotogrande, de acuerdo con los criterios establecidos por el Ayuntamiento en el Avance de la revisión del PGMOU.



- Aumentar la superficie de suelo destinada a usos terciarios en la parcela donde se localiza la actual Casa Club (Residencial en bloque A), incluyendo el edificio de jugadores de la calle de prácticas y la antigua Casa Tony Jacklin, para destinarla a Club de socios.
- Destinar una superficie de suelo suficiente para acoger la pista de padle-tenis del Hotel, calificándola con uso deportivo privado.
- Aumentar la superficie destinada a usos terciarios de mantenimiento para posibilitar tanto la construcción de un picadero cubierto junto al actual Club Hípico, que posibilite su ampliación y la potenciación de los usos deportivos hípicos. (Mantenimiento A), como el traslado de las actuales talleres y oficinas de mantenimiento de la urbanización a la zona B.
- Resolver la situación de la Central Telefónica, situada junto al viario principal, calificando el suelo acorde con el uso de infraestructuras.
- Posibilitar la edificación de elementos de infraestructura y mantenimiento relacionado con el uso deportivo en el suelo destinado a Campo de Golf.

En resumen:

La modificación del P.P. que se propone no supone modificaciones sustanciales de la ordenación, consistiendo básicamente en corregir desajustes producidos en la ejecución de la urbanización y en la dinámica edificación del complejo turístico.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento P. PARCAL ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU

2.2. DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

CARACTERÍSTICAS MODIFICADAS		SUPERFICIES (M2)	VOLUMEN CONSTRUIDO M3	VOLUMEN M3/M2	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	OCUP. %	% SOBRE TOTAL DE LA FINCA	Nº DE VIVS	PLAZA APARC. OBLIG.	OCUPACION	EDIFICAB M2/M2
ZONAS											
Verde público y ár. recreo		140,120		0.09			10.46			0.00	
Parque Deportivo		16,820		0.60			1.26			0.00	
Preescolar		2,000	6,000.00	3.00	2,000.00	60	0.15			1200.00	1
E.G.B		10,000	30,000.00	3.00	10,000.00	300	0.75			3000.00	1
Comercial		6,139	18,417.00	3.00	6,139.00	185	0.46			2762.55	1
Social		6,140	18,420.00	3.00	6,140.00	185	0.46			3684.00	1
Verdes + Aparcamientos		83,949					8.27			0.00	
VIVIENDAS AGRUPADAS	Poligono 1(1)	78,538	125,660.80	1.60	41,886.93	53	6.87	161	161	41625.14	0.533
	Poligono 2(1)	58,559	93,694.40	1.60	31,231.47	53	4.37	164	164	34036.27	0.533
	Poligono 3	8,896	14,233.60	1.60	4,744.53	53	0.66	15	15	4714.88	0.533
	Poligono 4	12,967	20,747.20	1.60	6,915.73	53	0.97	32	32	6872.51	0.533
	Poligono 5	29,116	46,585.60	1.60	15,528.53	53	2.17	71	71	15431.48	0.533
	Poligono 6	15,081	24,129.60	1.60	8,043.20	53	1.13	41	41	7992.93	0.533
Viviendas Unifamiliares		224,773	269,727.60	1.20	89,909.20	30	16.79	98	98	67431.90	0.4
Mantenimiento	A	18,408	24,850.80	1.35	8,283.60	26	1.37		20	4786.08	0.45
	B1	2,789	3,765.15	1.35	1,255.05		0.21		10		0.45
	B2	1,272					0.09				
	C	267					0.02				
Residencial en bloque	A(2)	76,564	153,128.00	2.00	51,042.67	60	5.72	88	150	45938.40	0.666
	B(3)	8,722	17,444.00	2.00	5,814.67	60	0.65		10	5233.20	0.666
Comercial		11,500	15,525.00	1.35	5,175.00	45	0.86		21	5175.00	0.45
Golf		518,185	1,554.56	0.003	518.19	1	38.70			5,181.85	0.001
Peatonal		4,988					0.37				
Deportivo	privado	3,207	320.70	0.10	106.90	1	0.24			32.07	0.033
TOTAL		1,339,000.00	883,883.31	31.54	294,627.77	18.82	100.00	670	843.00	252,066.19	

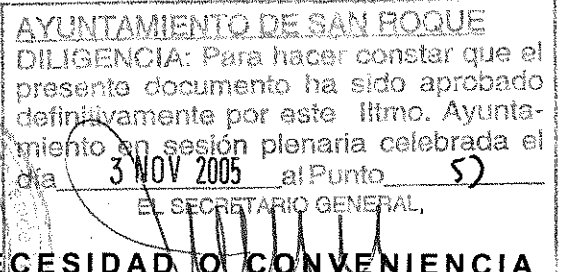
(1) Se permite un máximo de 1.000 metros cuadrados de usos terciarios en cada lote que están incluidos en los máximos fijados para cada uno de ellos

(2) Zona hotelera (terciaria) y residencial-turístico

(3) Zona terciaria exclusivamente

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **27 JUL. 2004**

El Secretario de la GMU



2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Consideramos que las características especiales que concurren en esta modificación, al estar promovido por Asahi Kanko S.A., una de las empresas con mayor experiencia en la explotación de Campos de Golf del mundo, contribuirá a la potenciación de este complejo y a la mejora del crecimiento turístico planificado del municipio.

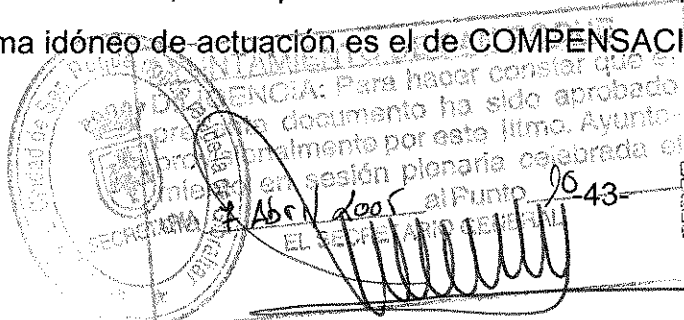
Constituirá, a su vez, la continuidad de un sector turístico, que teniendo su origen en Sotogrande, continuará con San Roque Club y Alcaidesa, constituyendo uno de los vértices del triángulo de oro del golf del Campo de Gibraltar y Costa del Sol.

Además de estas razones, suficientes por sí mismas, existen otras de índole socioeconómica muy dignas de tenerse en cuenta:

- a) La transformación de unos terrenos residenciales en actividades económicas relacionadas con el turismo de primer nivel.
- b) El mantenimiento y la creación de un número importante de puestos de trabajo, directos e indirectos, tanto en obras de edificación, mantenimiento y servicios, como la que lleva aparejado el funcionamiento y mantenimiento de un Campo de Golf de la importancia del de San Roque Club.
- c) La orientación turística hacia la consolidación de un modelo de alto standing

2.4. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, SEÑALANDO EL SISTEMA DE EJECUCIÓN

Como se trata de un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada, con destino a una urbanización, en el que el territorio ordenado es promovido por un único promotor, el sistema idóneo de actuación es el de COMPENSACION, según detalla el artículo 104.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.P.U.), donde se establece que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL 2004.



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL 2004.

se da preferencia a este sistema, toda vez que el promotor asume la ejecución de las obras de la urbanización.

El propietario y promotor del Plan Parcial de San Roque Club, queda obligado a aportar los terrenos de cesión obligatoria.

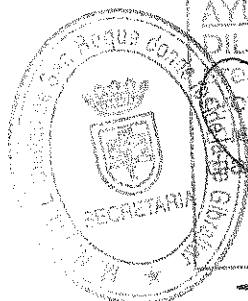
La transmisión al Ayuntamiento de San Roque, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, así como las obras e instalaciones ejecutadas a costa del promotor, tendrá lugar en las condiciones que se determinan reglamentariamente. En todo caso los terrenos quedarán afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al presente sistema y a los compromisos contraídos por el promotor, cuya anotación se efectuará, en el Registro, en su día y en la forma que se señale reglamentariamente.

Los terrenos que se han cedido gratuitamente con detalle de sus respectivos destinos y superficies son:

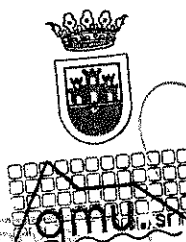
A. Terrenos destinados a verde público, incluso jardines a áreas de recreo	133.900 m ²
B. Terrenos destinados a viales y aparcamientos	83.949 m ²
C. Terrenos destinados a Centros Docentes	12.000 m ²
D. Terrenos destinados a servicios de interés público y social	20.260 m ²
E. Depuradora (Mantenimiento B)	1.272 m ²
TOTAL TERRENOS QUE SE CEDEN	251.381 m²



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 NOV 2005 al Punto 5)
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 Abril 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. Ponce ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU

Terrenos de cesión al Ayuntamiento como consecuencia de la modificación:

A. Terrenos destinados a verde público, incluso jardines a áreas de recreo	140.120 m2
B. Terrenos destinados a viales y aparcamientos	83.949 m2
C. Terrenos destinados a Centros Docentes	12.000 m2
D. Terrenos destinados a servicios de interés público y social	29.099 m2
E. Depuradora (parte de Mantenimiento B)	1.272 m2
TOTAL TERRENOS QUE SE CEDEN	266.440 m2

Se produce un aumento de la superficies de cesión al Ayuntamiento de 6.220 m2 de Jardines y áreas de recreo del sector, así como de los terrenos destinados a servicios de interés público y social de 8.839 m2,

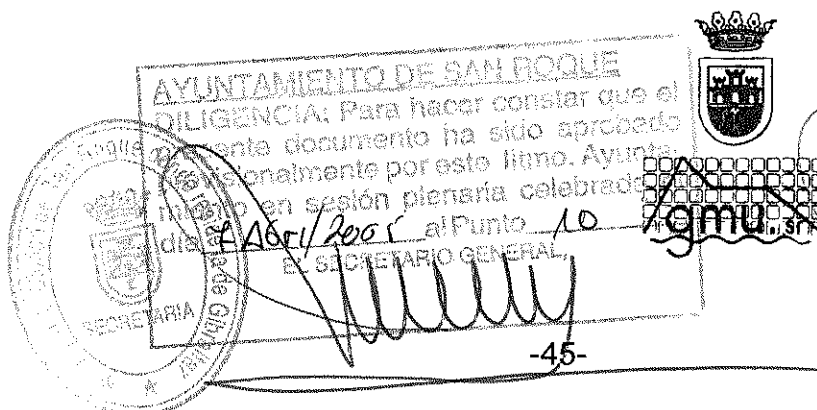
proyecto de este documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 NOV 2005 al Punto 5

EL SECRETARIO GENERAL,

2.5. COMPROMISOS QUE SE HUBIERAN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS EN ORDEN A :

2.5.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS EN SU CASO.

En el momento de producirse la aprobación de la modificación del Plan Parcial de Ordenación, se procederá a la redacción y aprobación del Proyecto Modificado de Urbanización, y una vez obtenida ésta, se procederá a la ejecución de las obras del mismo y posteriormente a la tramitación de las licencias de edificación, de acuerdo con los plazos y tiempos definidos en el Plan de Etapas.



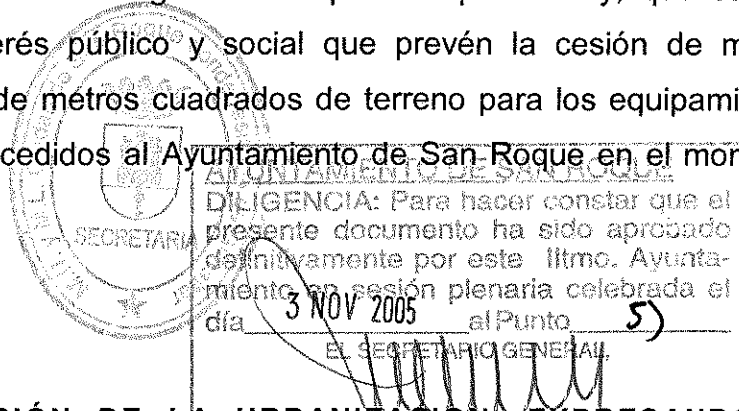
DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento 7. Parcial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GM/1

2.5.2. CONSTRUCCIÓN, EN SU CASO, DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES COMUNITARIAS DE LA URBANIZACIÓN, NO INCLUIDAS ENTRE LAS OBLIGACIONES GENERALES IMPUESTAS POR LA LEY.

No se prevén edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización que no sean las incluidas entre las obligaciones impuestas por la Ley, que son las dotaciones de servicio de interés público y social que prevén la cesión de metros cuadrados construidos en vez de metros cuadrados de terreno para los equipamientos comercial y social y que están cedidos al Ayuntamiento de San Roque en el momento oportuno.



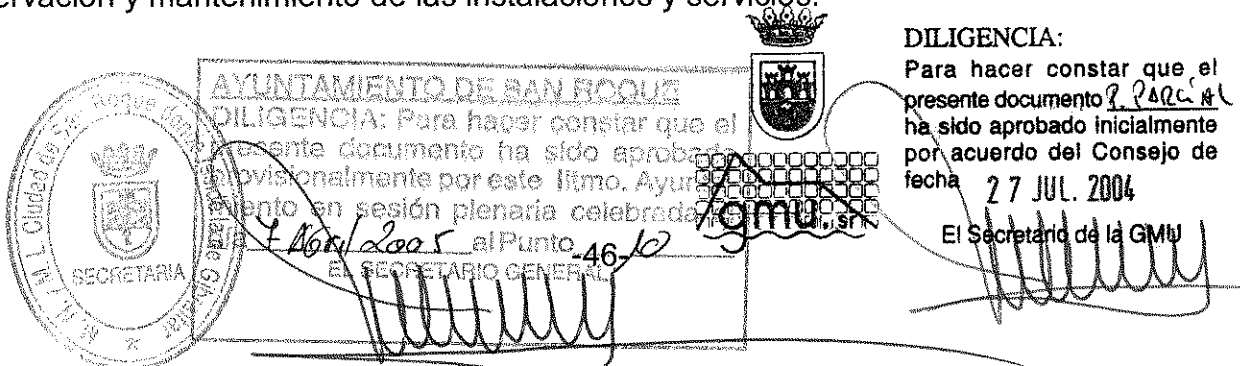
2.5.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, EXPRESANDO SI CORRERA A CARGO DEL AYUNTAMIENTO, DE LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE PARCELAS O DE LOS PROMOTORES, CON INDICACIÓN EN ESTOS DOS ULTIMOS SUPUESTOS DEL PERIODO DE TIEMPO AL QUE SE EXTENDERA LA OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN.

2.5.3.1. Antes de la ejecución total del Plan.

El promotor asume el mantenimiento, reparación y conservación de los servicios, instalaciones e infraestructura de la urbanización.

2.5.3.2. Después de la ejecución del Plan .

Se creará una Entidad de Conservación, cuyos estatutos se adjuntan en los Anexos, la cual contrae con el Ayuntamiento los siguientes compromisos en cuanto a conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios:



a) Alumbrado público.

Sufragará el costo de reposición de materiales y consumo de energía.

b) Parques, jardines y zonas verdes.

Correrá con la preparación de las tierras, plantaciones, riegos y demás servicios de jardinería, incluido el mantenimiento.

c) Pavimentos y aceras.

Correrá con los gastos de reparación, bacheado, compactado, excavaciones, cubriciones de zanjas, etc.

d) Saneamiento, Suministro y Distribución de Agua.

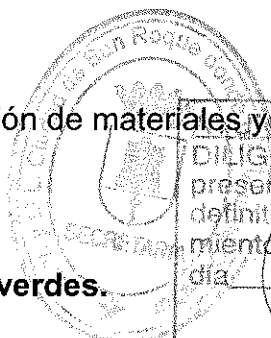
Asumirá el mantenimiento y reparación de redes, vigilancia y funcionamiento normal de los sistemas de cloración, depuración, instalaciones de contadores y gastos de suministro de agua facturada por la entidad suministradora.

e) Limpieza Viaria.

La entidad de conservación la contratará o realizará con personal propio para dichas tareas, así como se hará cargo del mantenimiento de las bocas de riego y el consumo de agua que se destine a este fin.

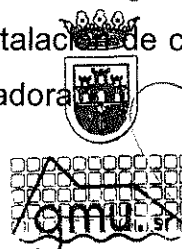
2.5.3.3. Compromisos por parte del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento se comprometerá a sufragar los gastos relativos a instalaciones y servicios públicos docentes, así como al mantenimiento de los edificios de interés público y social destinados a equipamientos de su competencia.



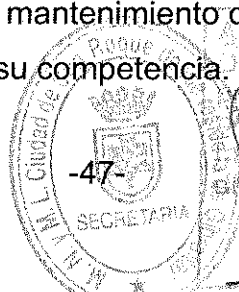
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 NOV. 2005 al Punto 5)

EL SECRETARIO GENERAL



Para hacer constar que el presente documento P. Personal ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU



de los edificios de interés público

CONTAMINAMIENTO DE SAN ROQUE

a. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 24 de mayo de 1966 al Punto 10

SECRETARIO GENERAL

2.5.3.4. Compromisos entre el promotor y los futuros propietarios.

Como queda dicho anteriormente en el apartado 2.4.3.2., el promotor se compromete a la creación de una Entidad de conservación de acuerdo con los artículos 24 al 30 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

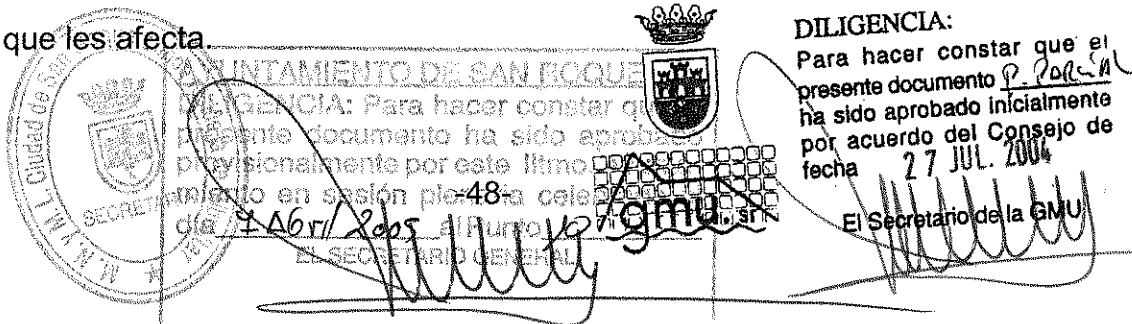
Dicha Entidad de Conservación, de carácter Administrativo, tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de las obras de la Urbanización y del vial de interconexión entre urbanizaciones en el tramo en que este discorra por la Urbanización de San Roque Club.

2.6. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS.

El promotor tiene garantizado el exacto cumplimiento de dichos compromisos mediante el importe del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación del propio Plan Parcial de Ordenación.

Quedan afectados al cumplimiento de estas previsiones, obligaciones y compromisos inherentes al sistema de compensación propuesto en el presente Plan Parcial de Ordenación, todos los terrenos, instalaciones y elementos comunes de la urbanización, disponiendo la Administración de medios coercitivos en el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, como pueden ser la pérdida de beneficios tributarios a que tiene derecho según Ley, y las sanciones que recoge el Reglamento de Disciplina Urbanística.

El plazo de entrega de las cesiones se efectuará tal como viene definido en el P.P, es decir, la cesión se realizará en la 1ª etapa, ya que en ella se efectúa totalmente la Urbanización que les afecta.

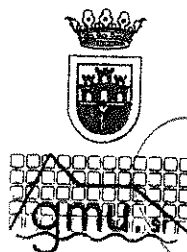
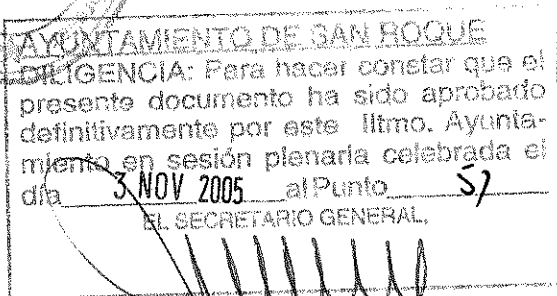
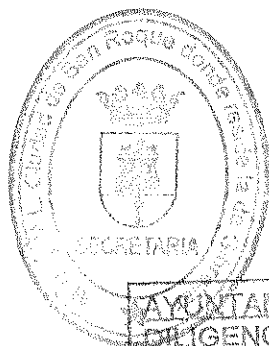


2.7. MEDIOS ECONOMICOS Y FUENTES DE FINANCIACION

La sociedad ASAHI KANKO, S.A. declara que la empresa, única urbanizadora del sector, dispone de medios económicos financieros suficientes para poder desarrollar el Plan Parcial de Ordenación, siendo empresa muy solvente y de absoluta garantía, circunstancia ésta que acreditará con los informes de entidades bancarias que se consideren oportunos.

En cualquier caso y según queda dicho en el apartado anterior del presente capítulo, el promotor ha presentado garantía por importe del 6%, mediante documento suficiente, a juicio de la Administración, después de la aprobación del Plan Parcial.

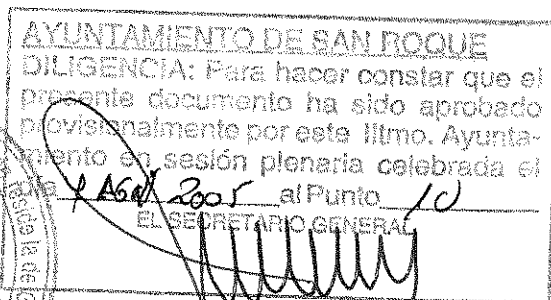
La entidad promotora ha garantizado suficientemente con avales e hipotecas unilaterales a favor del Ayuntamiento de San Roque, las obras de urbanización que quedan por ejecutar.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento P. Parcial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU



3. ORDENANZAS REGULADORAS.

3.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

3.1.1. OBJETO DE LAS PRESENTES ORDENANZAS

Las presentes ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de las edificaciones que se ejecuten sobre los mismos.

En cuanto al aprovechamiento, destino y condiciones estéticas de las construcciones y elementos naturales.

Con relación a la naturaleza jurídica y características de las vías y espacio libre, así como las condiciones técnicas que habrán de reunir los servicios y elementos urbanísticos previstos en el Plan Parcial de Ordenación.

3.1.2. AMBITO DE APLICACIÓN.

3.1.2.1. Fecha de Aplicación.

Las ordenanzas de este Plan Parcial serán de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración a partir del momento en que se publique la aprobación definitiva del mismo.

3.1.2.2. Vigencia del Plan Parcial de Ordenación.

El periodo de vigencia del Plan Parcial será indefinido, en tanto no se acuerde su revisión y siempre de acuerdo con las leyes de rango superior.



3.1.3. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

3.1.3.1. Parcela / Solar

Se entiende por parcela, toda fracción de la superficie del suelo urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución y gestión de la urbanización y de la edificación, servir de referencia a la edificabilidad y asegurar la unidad mínima de edificación, al utilizar el término parcela se hace referencia a la parcela urbana, tal y como la define la Ley del Suelo.

Para que la parcela tenga la consideración de solar, deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

3.1.3.2. Indice de edificabilidad.

Indice de edificabilidad neto por parcela, se entiende que es el resultado de dividir la máxima edificabilidad permitida en cada parcela por la superficie de la misma.

3.1.3.3. Planta Baja.

Se denomina planta baja a la 1ª planta por encima de la cota natural del terreno que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 NOV 2005 al Punto 5)

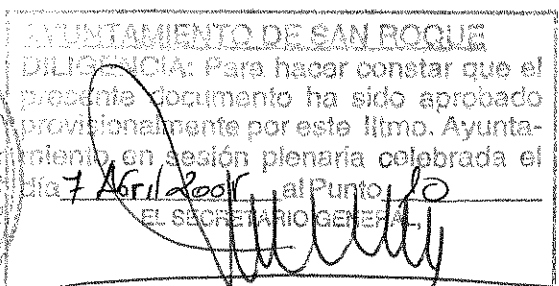
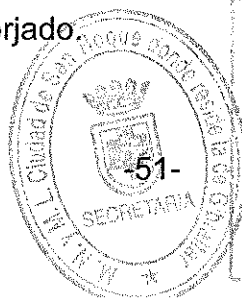
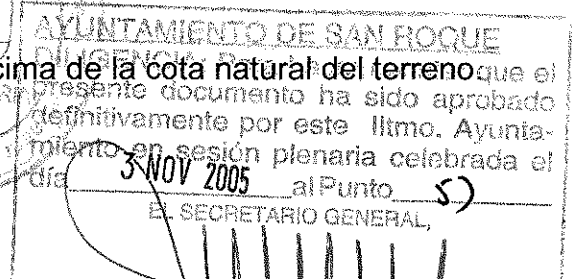
3.1.3.4. Planta Piso.

Se entenderá por planta piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.

3.1.3.5. Altura de edificación.

Se define como altura de edificación, la altura medida desde la rasante natural del terreno a la cara interior del último forjado.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU



3.1.3.6. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se englobarán bajo este nombre los siguientes conceptos: filtros de aire; depósitos de reserva; de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación de humos; claraboyas y remates de muros; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos al plano de terrado o cubierta y cuerpos de escalera de acceso al plano de cubierta.

Dichos volúmenes, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación, deberán preverse a través de la composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

3.1.3.7. Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre inferior de manzana o de la alineación de la edificación.

3.1.3.8. Cuerpos cerrados, semicerrados o salientes.

Se define como cuerpo cerrado, al cuerpo saliente que tenga cerrado totalmente sus contornos mediante cerramientos indismontables.

Los semicerrados serán los que tengan alguno de sus contornos laterales totalmente cerrados.

Los abiertos serán los que no tengan ningún contorno lateral totalmente cerrado.

3.1.3.9. Plano límite de vuelo.

Se entiende por plano límite de vuelo, el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en plantas de piso.



DILIGENCIA
Para hacer constar que el
presente documento 7. Parcial
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 3 NOV 2005 al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 7 ABR 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

3.1.3.10. Elementos salientes.

Son los elementos arquitectónicos de los edificios, no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación.

Se consideran como tales los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles u otros elementos similares justificables por exigencias constructivas o funcionales. No se incluyen entre estos elementos los salientes de carácter no permanente, tales como: toldos, persianas, etc.

3.1.3.11. Patios de luces interiores y exteriores.

Se entenderá por patio de luces, el espacio no edificado, situado dentro de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería o sin ella.

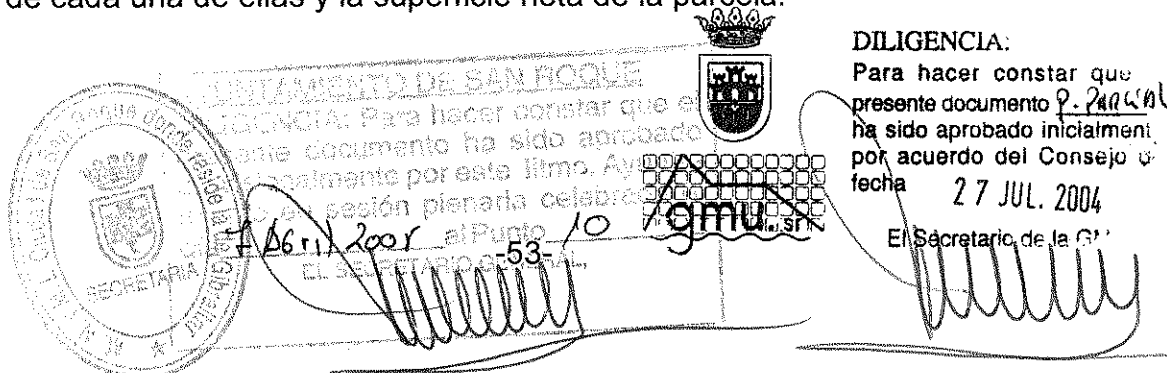
El patio de luces se considera exterior cuando se abre a espacio libre o del vial. En caso contrario se denominará patio de luces interior.

3.1.3.12. Superficie construida.

Se considera superficie construida el total de la superficie cerrada independientemente de su uso, así como la mitad de la superficie de terrazas y porches cubiertos.

3.1.3.13. Ocupación.

La ocupación correspondiente a cada planta será la relación entre la superficie construida de cada una de ellas y la superficie neta de la parcela.



3.1.3.14. Medición del volumen edificado.

Se calculará multiplicando la superficie construida por su correspondiente altura libre más el grueso del forjado que la cubre.

No contarán a efectos del volumen edificado:

- Los sótanos completos o partes de la edificación totalmente enterrados.
- Los semisótanos que no sobresalgan más de 1 metro sobre la rasante del terreno.

En definitiva contabilizarán a estos efectos las partes de la edificación que sobresalgan más de 1 metro de la rasante natural del terreno si se mantiene o se rellena y terminado si se desmonta.

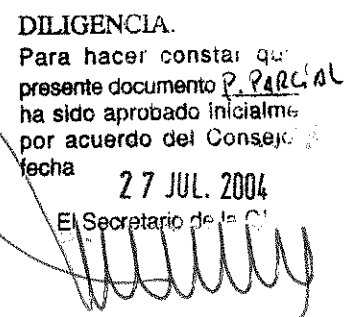
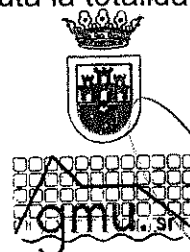
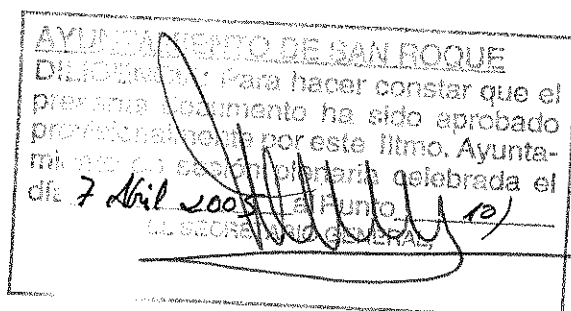
En sótanos y semisótanos queda totalmente prohibido el uso destinado a "habitaciones vivideras".

A efectos de cómputo de volumen o superficie edificable de terrazas, porches y cuerpos volados, abiertos, semicerrados o cerrados, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- Terrazas y cuerpos volados no cubiertos no computan.
- Porches y cuerpos volados cubiertos:

a) Abiertos y cerrados por uno o dos lados del volumen, computan la mitad del volumen.

b) Cerrados por tres lados o totalmente, computa la totalidad del volumen



3.1.3.15. Instalaciones obras o construcciones capaces de poder realizarse en las zonas de retranqueos.

Está totalmente prohibido cualquier tipo de obra o instalación fija o desmontable por encima de la cota final del terreno, a excepción de cualquier tipo de instalaciones subterráneas, caminos o jardinería con la correspondiente instalación de riego automático.

3.2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3.2.1. CLASIFICACION DEL SUELO CON EXPRESIÓN DE USOS PORMENORIZADOS, DISTINGUIENDO ENTRE USO PÚBLICO Y USO PRIVADO.

3.2.1.1. Clasificación de usos según su función



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento P. P. A. C. A. L. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU

Según la función a que se destine el uso del suelo, distinguiremos:

1. Uso de la vivienda.

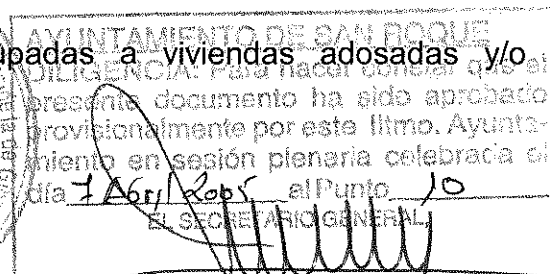
Comprenden los locales o dependencias, destinados a residencia familiar y del que distinguiremos las siguientes clases:

a) Vivienda unifamiliar aislada.

Es la vivienda unifamiliar situada en parcela individual e independiente, y guardando las separaciones a linderos que especifican las ordenanzas particulares.

b) Viviendas agrupadas: Unifamiliares adosadas o pareado o viviendas en núcleo y "Poblado Mediterráneo".

Se modifica cambiando de viviendas agrupadas a viviendas adosadas y/o pareadas.



Son una agrupación de viviendas unifamiliares, con destino residencial, accesos independientes o comunes y elementos estructurales comunes a varias viviendas.

c) Vivienda residencial en bloque.

Es una agrupación de viviendas en varios edificios con zonas comunes, que pueden ser utilizadas en régimen hotelero (suites), aparthotel o thimesharing o como vivienda.

2. Uso viario.

Es el espacio destinado a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como a los complementos que facilitan su funcionamiento. La red viaria se compone de red viaria rodada y red viaria peatonal.

3. Uso de aparcamiento.

Es el de los espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor.

4. Uso de oficinas

Es el de los locales o espacios destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas de carácter público, privado, despachos profesionales, incluidas las consultas médicas. Se incluyen en este uso actividades, tales como gestorías, inmobiliarios, bancos, servicios de la administración.

5. Uso comercial

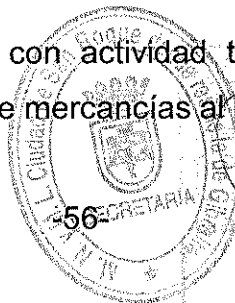
Es el de los espacios o locales, con actividad terciaria, abiertos al público y destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 NOV 2005 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. PARRON ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL 2004
El Secretario de la GMU



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/11/2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL

inmediato, tales como tiendas, supermercados, alquiler de automóviles, lavanderías, reparaciones, pequeños talleres artesanales, etc.

6. Servicios peatonales.

Es el de los espacios o locales, con actividad terciaria, abiertos al público, destinados a prestar un servicio personal, que no precisan almacenamiento, tales como barberías, saunas salones de belleza, cafés, bares, restaurantes, etc.

7. Uso recreativo y de relación social.

Es el de los espacios o locales, con actividad terciaria, destinados al público para su recreo y diversión, tales como discotecas, bares, restaurantes, salas de fiestas y similares.

8. Uso de asistencia sanitaria.

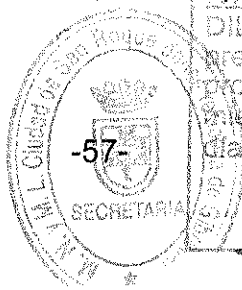
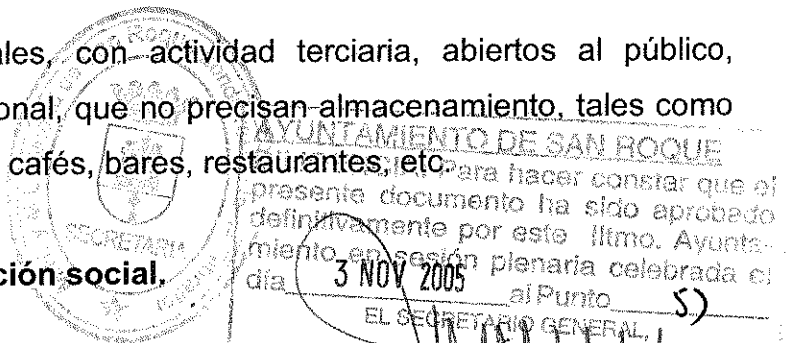
Es el de espacios o locales, con actividad terciaria, destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos, tales como clínicas, dispensarios, centros médicos, consultas, etc.

9. Uso educativo.

Comprende el conjunto de espacios o locales, destinados a actividades de formación educativa en sus diversos niveles.

10. Uso cultural.

Es el de espacios o locales, con actividad terciaria, destinados a la conservación, transmisión y génesis de conocimientos no ligados a funciones directamente educativas, tales como bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, así como también los destinados a actividades socio-culturales y de relación, como pueden ser las asociaciones o agrupaciones cívicas, etc.



11. Uso religioso.

Comprende los locales o espacios destinados al culto en cualquiera de sus manifestaciones y los ligados directamente al mismo.

12. Uso de zonas verdes.

Comprende los espacios destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las zonas que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

13. Uso deportivo.

Comprende los espacios, locales o instalaciones destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de actividades ligadas con el deporte como actividad terciaria.

3.2.1.2. Clasificación de usos según su naturaleza.

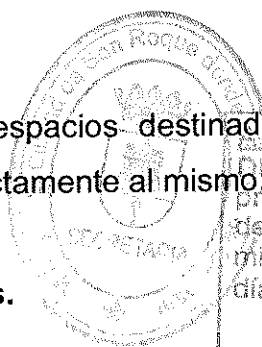
En función de su naturaleza, los usos se clasifican en: públicos, privados y colectivos.

1. Uso público.

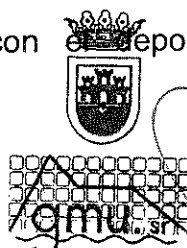
Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública que posibilita el uso y disfrute por todos los miembros de la comunidad, sin restricciones.

2. Uso privado.

Es el uso limitado a un número de personas por razón del dominio o propiedad que el propietario tiene sobre la cosa.



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 3 NOV 2005 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento P. 24250 ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GM



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-Abr-2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL

3. Uso colectivo.

Es el de naturaleza privada, destinado al público y al que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o por el pago de una tasa, cuota o precio.

Los usos del suelo en el área de planeamiento, se regularán en los correspondientes apartados de las ordenanzas.

3.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE

3.2.2.1. Determinación de las unidades mínimas de proyecto.

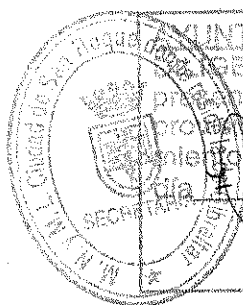
Cuando un polígono se pretenda desarrollar en unidades proyectuales de edificación que no abarque la totalidad del mismo, deberá realizarse, previamente, un estudio de detalle para todo su ámbito que podrá fijar unidades mínimas de proyecto para su desarrollo mediante proyectos de edificación unitarios.

Unidades proyectuales menores que una zona son aquellas que, como su nombre indica, no desarrollan un polígono en todo su ámbito. Los polígonos quedan definidos en los planos.

En la zona de viviendas unifamiliares cada parcela se tratará como unidad independiente.

En el estudio de detalle podrán darse condiciones de parcela mínima que cumplirán siempre los mínimos establecidos para esta ordenanza.

En los demás casos, coincidirán con las establecidas en los proyectos de parcelación y según la ordenanza correspondiente.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16 de Julio de 2004 al Punto 10.
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GM

3.2.2.2. Contenido de los estudios detalle.

1. Memoria justificativa y descriptiva de la solución adoptada.
2. Estudio comparativo de la edificabilidad, ocupación y altura permitidas en el Plan Parcial de Ordenación y la resultante del Estudio de Detalle.
3. Plano de ordenación de volúmenes o de la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes a escala 1:500.
4. Definición de las unidades mínimas de proyecto, y de los tamaños mínimos de parcela, si es el caso.

3.2.3. PROYECTOS DE PARCELACIÓN

3.2.3.1. Finalidad de los proyectos de parcelación.

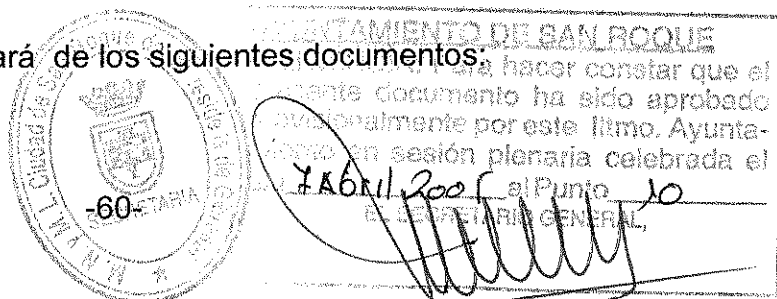
Los proyectos de parcelación tienen por finalidad, dividir las zonas en unidades aptas para edificar de forma que puedan ser objeto de proyectos de arquitectura independientes.

3.2.3.2. Alcance mínimo del proyecto de parcelación.

El espacio abarcado por un proyecto de parcelación, será como mínimo el de un polígono completo, pudiendo abarcar más de uno. En cualquier caso, previamente al comienzo del plazo de cada etapa de edificación, se deberá presentar el correspondiente proyecto de parcelación para el ámbito completo de cada etapa. Para sucesivas parcelaciones se referirán al ámbito total afectado.

3.2.3.3. Contenido de los proyectos de parcelación.

El proyecto de parcelación, constará de los siguientes documentos:



1. Memoria justificativa de la parcelación proyectada en relación con el cumplimiento de las Ordenanzas de edificación del Plan Parcial.
2. Plano de zonificación del Plan Parcial, (escala 1:500).
3. Plano parcelario de la zona con identificación de cada parcela urbanística (escala 1:500).
4. Planos acotados con expresión de la superficie y linderos de cada una de las parcelas urbanísticas en que se divide la zona a escala 1:400 y formato DIN A-4.

3.2.3.4. Condiciones de agregación y segregación de parcelas.

Se permitir cualquier agregación y segregación de parcelas siempre que no den lugar a parcelas inedificables o por debajo de la parcela mínima.

3.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

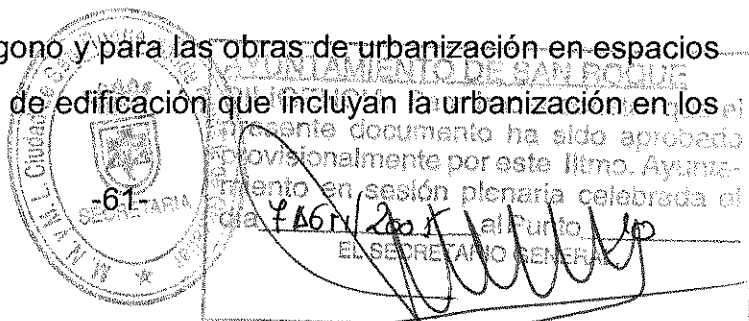
3.2.4.1. Finalidad de los proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización tendrá por finalidad llevar a la práctica la ejecución del Plan Parcial de Ordenación, a cuyo efecto detallar las obras y servicios previstos en el mismo.

3.2.4.2. Alcance mínimo del proyecto de urbanización.

El proyecto recogerá las obras de excavaciones, explanación y pavimentación, red de riego e hidratantes, abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de electricidad, alumbrado público, ajardinamiento, red de teléfonos y T.V.

Se permitirá dentro de cada polígono y para las obras de urbanización en espacios no públicos que se redacten proyectos de edificación que incluyan la urbanización en los



que se definirá ésta con la misma precisión que los proyectos de urbanización aquí definidos.

3.2.4.3. Condiciones previas.

No podrá aprobarse definitivamente el proyecto de urbanización, hasta tanto no se justifique la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación y se hayan formalizado la totalidad de las cesiones previstas, libres de cargas y gravámenes.

3.2.4.4. Contenido del Proyecto de Urbanización.

A) El proyecto de urbanización contemplará la realización de los servicios y obras siguientes:

1.- Explanación y Pavimentación.

2.- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes

3.- Red de saneamiento (residuales y pluviales).

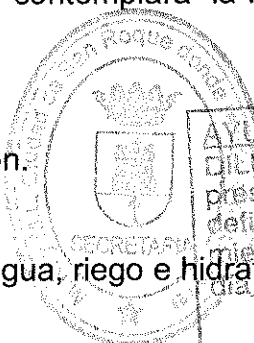
4.- Red de suministro y distribución de energía eléctrica en AT y BT.

5.- Red de alumbrado público.

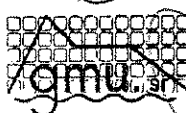
6.- Ajardinamiento de espacios libres.

7.- Red de teléfonos.

8.- Red de T.V. por cable.



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 27 NOV 2005 al Punto 57
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 JUL 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

B) Se desglosará en los siguientes documentos:

1.- Memoria descriptiva.

2.- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano

3.- Planos de proyecto y detalle.

4.- Pliego de condiciones técnicas y condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

5.- Mediciones.

6.- Cuadros de precios descompuestos.

7.- Presupuesto.

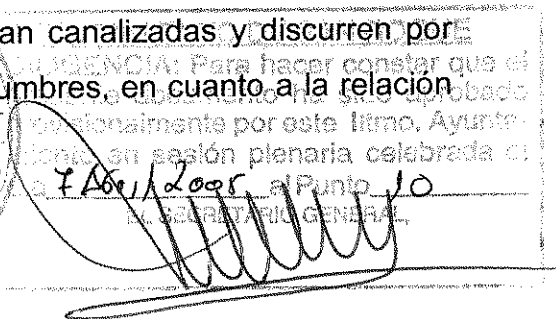
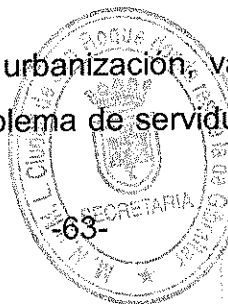
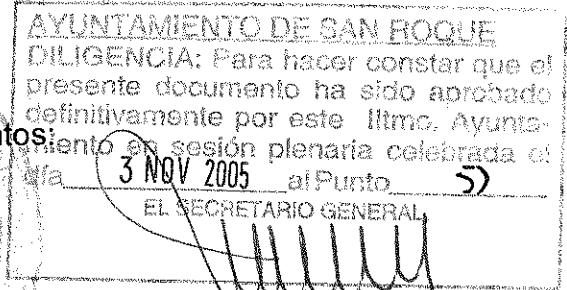
C) El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace en la red viaria del Plan General de Ordenación

3.3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

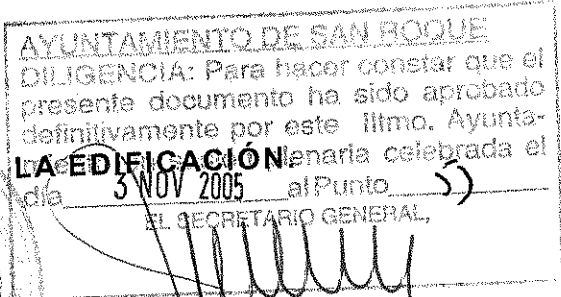
3.3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Toda la edificación deberá retranquearse de las vías públicas, lo perceptivo en las ordenanzas reguladoras de cada zona.

Las instalaciones principales de la urbanización, van canalizadas y discurren por debajo de las aceras, lo que evita el problema de servidumbres, en cuanto a la relación entre obras y vías públicas se refiere.



3.3.2. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN



Artículo 1. Todas las obras que se ejecuten en la urbanización "SAN ROQUE CLUB", sea por cuenta de persona física o jurídica, de derecho privado o público, habrán de ejecutarse necesariamente a estas ordenanzas, a la legislación vigente sobre urbanismo y a las normas que en lo sucesivo puedan dictar el Ayuntamiento o los organismos superiores competentes.

Artículo 2. No podrá, por consiguiente, dar comienzo ninguna obra particular, ya sea de nueva planta, ampliación o reforma, dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, sin la perceptiva licencia municipal de obras.

Artículo 3. Las licencias de obras se solicitarán de acuerdo a los trámites establecidos y a las normas legisladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Artículo 4. En los casos en que fuera necesario por razones de servicio, y así se hará constar en la documentación parcelaria, se establecerá una servidumbre, en cuyo caso el propietario de la parcela deberá permitir el acceso a las personas autorizadas por la Asociación o Comunidad de propietarios o de las entidades explotadoras de los servicios públicos, para los efectos de la servidumbre.

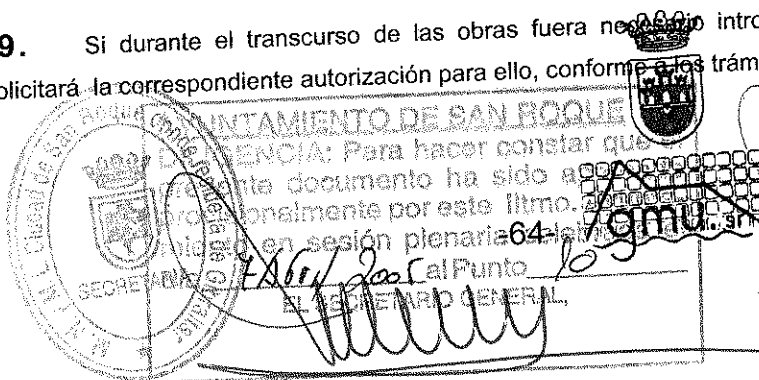
Artículo 5. El propietario de un solar o parcela contiguo a otro, no podrá cerrar su propiedad, sentando en la respectiva línea divisoria de los predios contiguos, sin el consentimiento documental del propietario del predio vecino, acreditando las condiciones que entre ellos se hayan estipulado para evitar futuros conflictos de dominio.

Artículo 6. Todo edificio deberá reunir, en todos los conceptos y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que se requieran, bajo la responsabilidad de la Dirección Facultativa de la obra.

Artículo 7. Será vigilada la observancia y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las órdenes dictadas por los organismos oficiales competentes en la materia, en todo cuanto en este aspecto afecta al tipo de edificación que conforme a las ordenanzas se autoriza en la Urbanización.

Artículo 8. Toda obra deber ejecutarse bajo las órdenes de la dirección técnica, legalmente autorizada para ello, de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo 9. Si durante el transcurso de las obras fuera necesario introducir alguna modificación en el proyecto, se solicitará la correspondiente autorización para ello, conforme a los trámites establecidos.



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL 2004 El Secretario de la GMU

Artículo 10. Durante la ejecución de las obras, éstos se mantendrán en perfectas condiciones de higiene y seguridad, tanto pública como del personal que trabaja en las mismas, exigiéndose en todo momento el fiel cumplimiento del preceptivo Reglamento, siendo responsables de ello, la persona o personas que con arreglo derecho vienen determinadas.

Artículo 11. Si para la ejecución de las obras fuera preciso ocupar parte de la acera o la calzada, se requerirá el permiso expreso de la Urbanizadora o de la Comunidad de Propietarios, cuando de ella dependa; sin cuyo requisito, éstas pueden albergar al inmediato desalojo del vial, con arreglo a derecho, y si fuera preciso a la paralización de las obras.

Recalcada dicha autorización y ocupada la vía pública, en los extremos de la zona ocupada deberán mantenerse encendidos todas las noches, unos faroles de color rojo, que adviertan la zona obstaculizada, siendo responsable de ello el constructor de las obras.

En ningún caso la ocupación de la vía pública, será completa ni tal que no permita el tránsito rodado por la misma.

Una vez finalizada dicha ocupación, deberá dejarse expedita la zona anteriormente ocupada, limpia y en el mismo estado en que se encontraba antes de la ocupación.

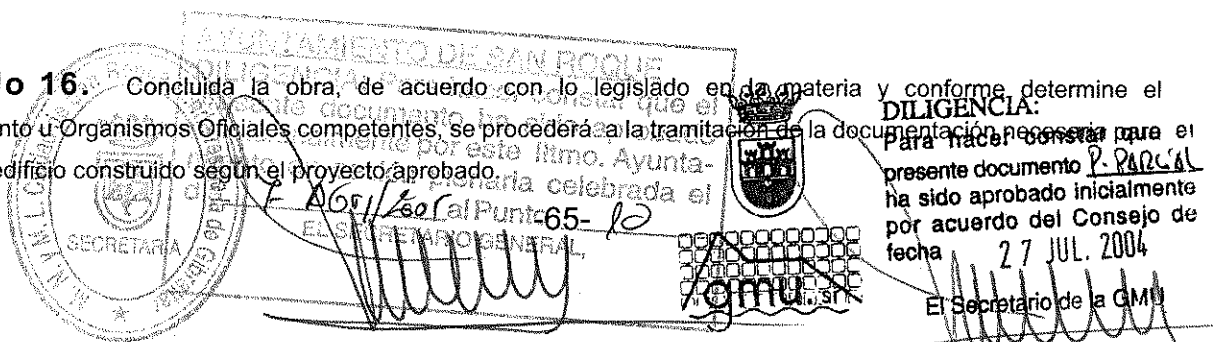
Artículo 12. Para garantizar el fiel cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas, tendrán acceso libre en las obras, además del personal que disponga la Administración, local o central, la persona o personas en quien delegue la Urbanizadora o Asociación de Propietarios.

Artículo 13. Dentro de las setenta y dos horas siguientes a la terminación de las obras, se retirarán todos los andamios, materiales y apeos que no hubieran sido retirados anteriormente, hasta dejar la vía libre y expedita, en iguales condiciones en las que se hallaba antes del comienzo de las obras.

Artículo 14. El constructor o entidad constructora, viene obligado a la completa reparación del pavimento o cualquier otro elemento de la vía pública que se hubiese deteriorado a causa de la ocupación de la misma o de las obras particulares realizadas por dicho constructor.

Artículo 15. Si en un plazo que determine la Urbanizadora, Asociación de Propietarios o el Ayuntamiento, no se hubiera llevado a cabo dicha reparación, la efectuará el personal que determine dicha Urbanizadora, Asociación o la autoridad competente, corriendo todos los gastos a cargo del constructor de la obra particular o en su defecto del propietario de la misma.

Artículo 16. Concluida la obra, de acuerdo con lo legislado en la materia y conforme determine el Ayuntamiento u Organismos Oficiales competentes, se procederá a la tramitación de la documentación necesaria para ocupar el edificio construido según el proyecto aprobado.



ALCALDIA MUNICIPAL 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 3 NOV. 2005 al Punto 52

Artículo 17. Será obligación de los propietarios de los edificios, ya sean públicos o privados, el mantenerlos en perfectas condiciones de seguridad, solidez y conservación, mientras dure el uso de los mismos y siempre durante la total vida del edificio, garantizando así la seguridad pública.

Artículo 18. Todos los vecinos de la Urbanización, tienen el derecho a denunciar a la autoridad competente, los edificios que amenacen ruina total o parcial en cualquiera de su parte.

Artículo 19. En el caso que el propietario de una edificación que, en cualquier sentido, amenace la seguridad pública, no proceda a la inmediata reparación de la misma, será apercibido por los organismos competentes, de tal obligación, fijándosele un plazo para la realización de las obras de consolidación. En caso de resistencia a este cumplimiento, la autoridad designará las personas o entidad que han de llevar a cabo los trabajos necesarios, corriendo a cargo del propietario de la referida edificación los gastos que ello ocasione.

Artículo 20. Con el fin de salvaguardar el buen aspecto general de la Urbanización, todo propietario de cualquier edificación, viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condición estática de sus fachadas.

Si por abandono o desidia fuera descuidada dicha obligación, se procederá a realizar los trabajos necesarios de conservación y decoro en igual forma a la expresada en el artículo anterior.

3.3.3. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

3.3.3.1. Zona de viviendas unifamiliares aisladas



DILIGENCIA:

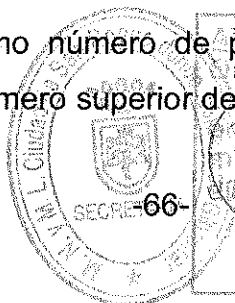
Para hacer constar que el presente documento PARCIAL ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU

Esta zona está destinada exclusivamente a uso residencial, sin interferencia de cualquier actividad que pudiera alterar el carácter que se le da.

Las superficies de las parcelas que aparecen en el proyecto, son a título orientativo, debiendo procederse al levantamiento y mediciones de cada parcela adjunto dicho plano a la documentación que formalice la venta de cada parcela.

Con carácter general se establece que se podrán reparcelar cada una de las áreas que componen el conjunto de la zona de viviendas unifamiliares, pero siempre deberá obtenerse, como máximo, el mismo número de parcelas que figura en el plano de parcelación y en ningún caso un número superior de parcelas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16 NOV. 2005 al Punto 10

EL SECRETARIO GENERAL

En todas y cada una de las parcelas unifamiliares se cumplirá la proporción máxima de linderos 1/4.

a) Parcela mínima.

Se establece como superficie mínima de parcela, la ~~1.000 m²~~ **12,658 m²**, pudiendo tramitarse proyectos por debajo de la parcela mínima definida **siempre que el presente documento P. Parcela**

b) Separación a linderos.

La distancia entre el límite de edificación y viales, será de 6,00 metros, 3 metros a linderos de edificación y 15 metros a Campo de Golf.

c) Altura.

La altura media será de 2 plantas o 6,50 metros de altura reguladora. Se autorizará una 3ª planta con una tolerancia altimétrica del 30% de la 2ª planta.

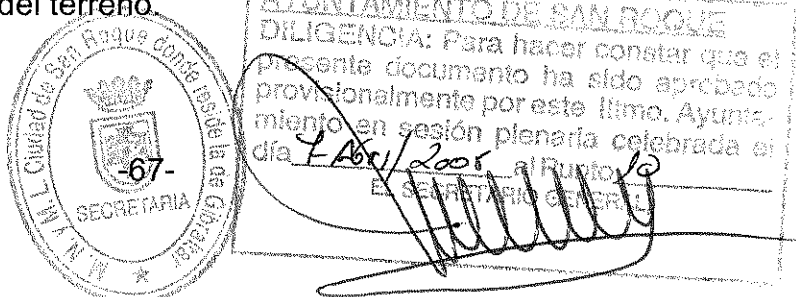
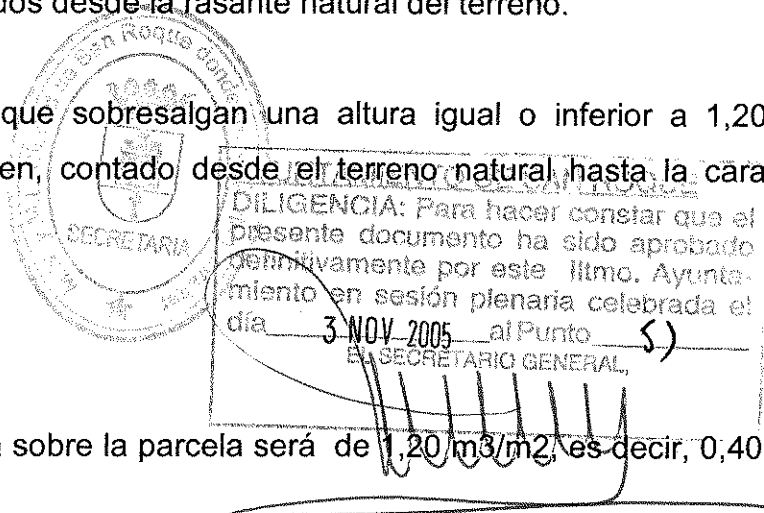
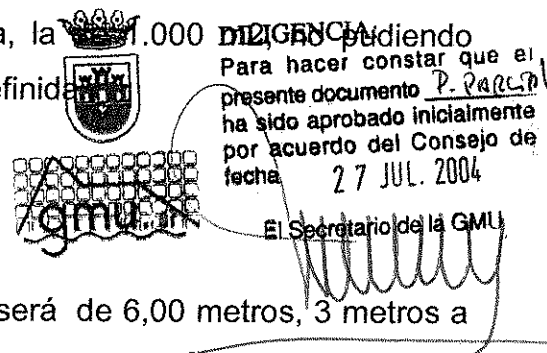
La altura máxima total permitida hasta la cota inferior del último forjado, no sobrepasará los 9,50 metros, medidos desde la rasante natural del terreno.

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

d) Edificabilidad

El índice de edificabilidad neta sobre la parcela será de 1,20 m³/m², es decir, 0,40 m²/m².

Se considera volumen no computable, los semisótanos cuya altura no sobrepase un máximo de 1 metro sobre la rasante del terreno.



e) Ocupación.

La ocupación media permitida de la parcela será del 40% de la superficie de la misma.

f) Usos.

Se permite en esta zona como uso exclusivo, el residencial turístico

g) Aparcamientos.

Dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de los cuales al menos uno será cubierto.

NOTA: No se incluyen condiciones de inscriptibilidad y longitud máxima de fachada por haber sido suprimidas del P.G.O.U.

3.3.3.2. Zona de viviendas agrupadas adosadas y/o pareadas, y/o en Pueblo Mediterráneo.

Constituye la edificación propia de los polígonos.

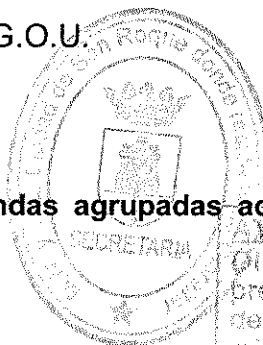
En el plano de zonificación de este Plan Parcial vienen grafados varios polígonos de viviendas agrupadas con las referencias de Polígono 1,2,3,4,5 y 6.

a) Parcela mínima.

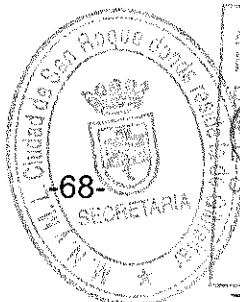
Se considera parcela mínima, la de cada polígono de actuación, siendo la parcela media de 300 m2 en pareadas y 100 m2 en adosadas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento P. Pareado ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GM. I.



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 3 NOV 2005 al Punto 5)
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 4 ABR 2006 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL

b) Separación a linderos.

La proporcionalidad máxima a linderos será $\frac{1}{3} H$ en pareadas y $\frac{1}{4} H$ en adosadas.

La distancia mínima de la edificación al Campo de Golf será de 3 metros.

c) Altura.

La altura media será de 2 plantas o 6,50 metros de altura reguladora. Se autorizará una tercera planta con una tolerancia altimétrica del 30% de la 2ª planta.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,40 metros no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del último forjado.

d) Edificabilidad.

El índice de edificabilidad media sobre la parcela neta, será de 0,80 m²/m² en pareadas y 1,50 m²/m² en adosadas.

Se considera volumen no computable, los semisótanos cuya altura no sobrepase un máximo de 1,40 metros sobre la rasante del terreno.

La distribución de edificabilidad y número de viviendas por parcela: uno de los polígonos viene incorporada en la tabla 2.2 de la memoria.

e) Ocupación.

La ocupación media permitida de la parcela será del 50% en pareadas y 75% en adosadas.

f) Usos.

Se permite en esta zona como uso, uso exclusivo, el residencial/turístico.

g) Separación de agrupaciones según círculo regulador.

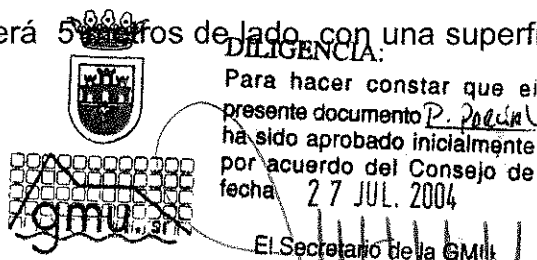
Con huecos de habitación vividera (L1+L2/3), sin huecos de habitación vividera (L1+L2/4), siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

h) Dimensión y superficie de patios privados.

La dimensión mínima de patios privados será 5 metros de lado, con una superficie mínima de 25 m / cuadrados.

i) Aparcamientos.

Una plaza de aparcamiento por cada vivienda asignada al polígono.



NOTA: No se incluyen condiciones de inscriptibilidad y longitud máxima de fachada por haber sido suprimidas del P.G.O.U.

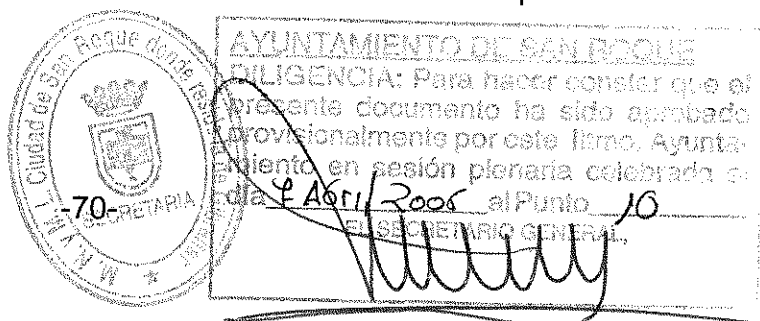
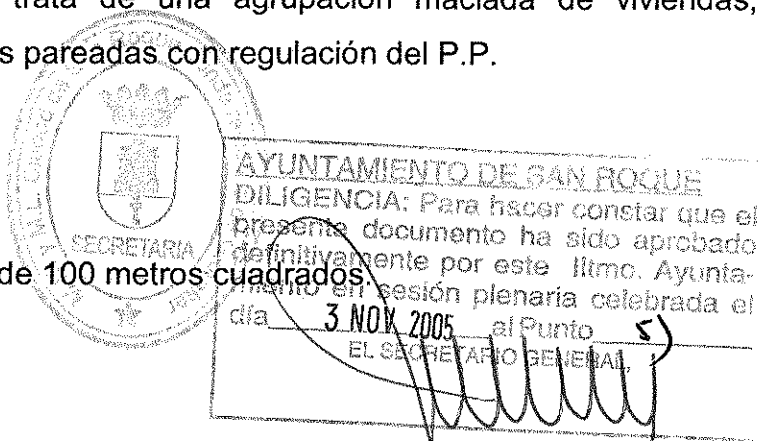
El poblado mediterráneo se trata de una agrupación maclada de viviendas, pudiendo coexistir las adosadas y las pareadas con regulación del P.P.

a) Parcela mínima.

La parcela media mínima será de 100 metros cuadrados.

b) Altura.

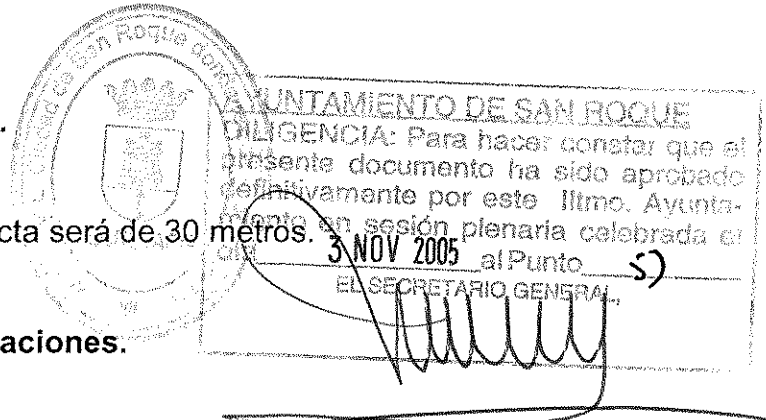
La altura media será de 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora. Se autorizará una 3ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la 2ª planta y una 4ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la tercera. La tolerancia planimétrica será del +/- 10% del diámetro.



Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,40 metros no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del último forjado.

c) Longitud de fachada.

La longitud máxima de fachada recta será de 30 metros.



d) Separación de agrupaciones.

Según círculo regulador $R=25$ metros. Con huecos de habitación vividera $(L1+L2)/3$ y sin huecos de habitación vividera $(L1+L2)/4$ siendo $L1$ y $L2$ la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

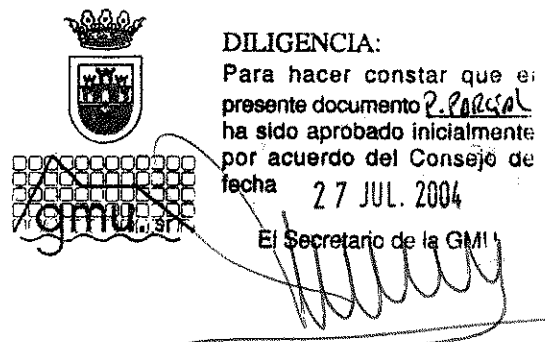
La distancia mínima de la edificación al Campo de Golf será de 3 metros, tanto para viviendas como para instalaciones o edificaciones de uso compatible deportivo.

e) Usos.

Se permite en esta zona como uso exclusivo, el residencial / turístico.

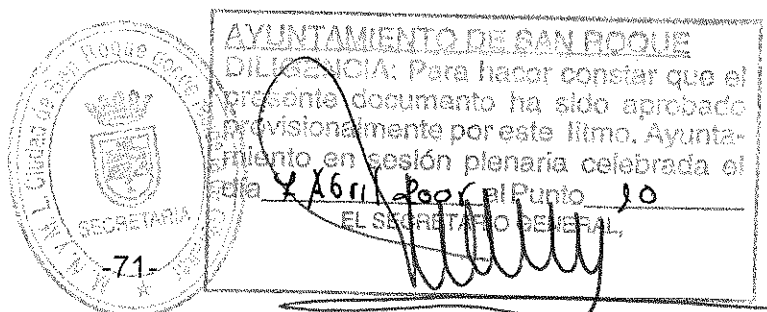
f) Ocupación media.

La ocupación media será del 75%.



g) Aparcamientos.

Dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de los cuales al menos uno será cubierto.



3.3.3.3. Zona residencial en bloque.

La tipología es de vivienda adosada o pareada evidentemente residencial-turística, desarrollada en una planta y se trata de ~~un conjunto de muy elevado standing~~. Viene definida en el P.P.

Los edificios a construir en esta zona, se destinarán al uso de alojamiento en tipología de viviendas agrupadas, que podrán funcionar en régimen de aparthotel o cualquier otro permitido en uso terciario.

Estos edificios se construirán junto a la zona social de esta urbanización, que se ubicará en la actual casa Domecq, edificio residencial importante, en donde se instalará, tras su remodelación y ampliación, la recepción y zonas sociales, así como el Club de Golf con sus diversas instalaciones.

a) Parcela mínima.

La parcela media mínima será de 100 metros cuadrados.

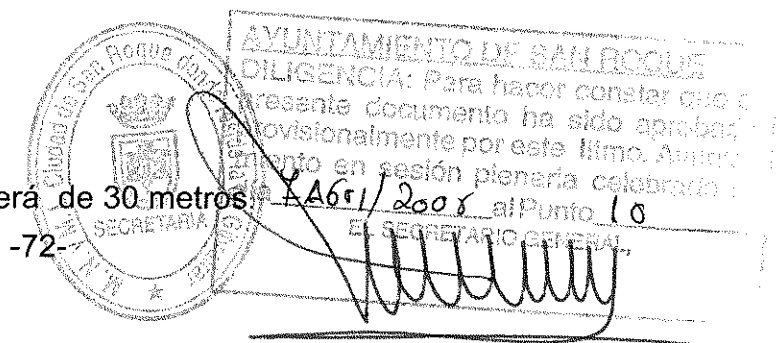
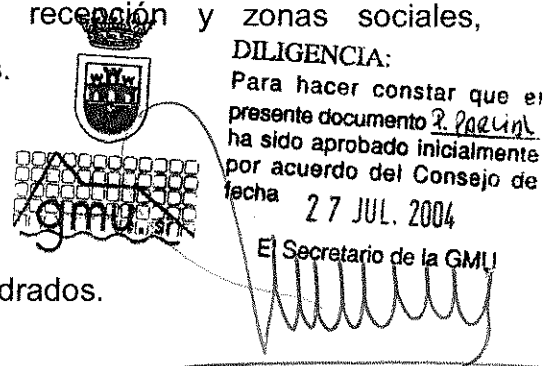
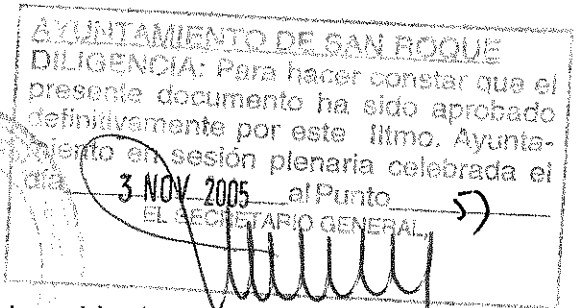
b) Altura.

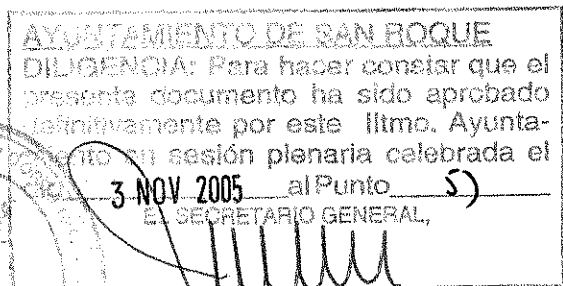
La altura media será de 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora. Se autorizará una 3ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la 2ª planta y una 4ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la tercera. La tolerancia planimétrica será del +/- 10% de la parcela.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,40 metros no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del último forjado.

c) Longitud de fachada.

La longitud máxima de fachada recta será de 30 metros.





d) Separación de agrupaciones.

Según círculo regulador $R=25$ metros. Con huecos de habitación vividera $(L1+L2)/3$ y sin huecos de habitación vividera $(L1+L2)/4$ siendo $L1$ y $L2$ la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

La distancia mínima de la edificación al Campo de Golf será de 15 metros, excepto para instalaciones o edificaciones de uso compatible deportivo, que será de tres.

e) Usos.

Se permite en esta zona el uso terciario y el residencial-turístico, siendo compatible el uso deportivo, relacionado con el hotelero existente y el campo de golf.

f) Ocupación media.

La ocupación media será del 75%.



g) Aparcamientos.

Dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de los cuales al menos uno será cubierto.

h) Composición.

La tipología a emplear en esta zona, y en lo que a edificación para uso residencial se refiere, será la propia de un conjunto de suites de lujo con solarium y patio privado, enlazando las subzonas con jardinería, lagos y arroyos que discurran por ellas.

i) Usos.

En esta zona se va a destinar parte de la edificación a uso terciario y parte a residencial.



Consta esta zona de dos polígonos:

□ **POLIGONO A:**



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento R. PARRAL ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GM

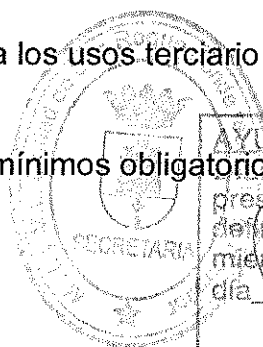
En este polígono se ubica, en principio, aprovechando y ampliando la actual casa Domecq, el Club de Golf con todas las instalaciones y dependencias propias para aquello a lo que se destina y que entra de lleno en el uso terciario.

El resto del polígono A se destinará a la construcción de viviendas agrupadas y que llevan el nombre de Golf Suites y cuyo uso puede ser terciario o residencial según se exploten en régimen de industria hotelera o solo y exclusivamente residencial/turístico.

En ambos casos tienen cabida los usos terciario o residencial-turístico y deportivo.

El número de aparcamientos mínimos obligatorios en parcela es de 150.

□ **POLIGONO B:**



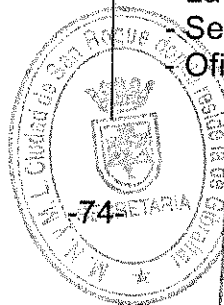
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 NOV 2005 al Punto 57
EL SECRETARIO GENERAL

Este polígono se destinará a la construcción de una zona deportiva que comprenderá: piscinas cubiertas y al aire libre, tenis, squash, saunas, instalaciones propias de salones de belleza y cualquier otro que pueda tener cabida en este uso.

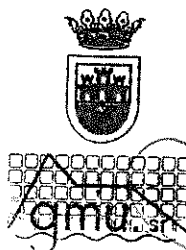
Los usos permitidos en esta zona, ya sea en uso terciario o en residencial turístico, según los casos, son los siguientes:

- Residencial-turístico
- Alojamiento
- Centro Social
- Club de Golf
- Boutiques
- Saunas
- Gimnasio
- Piscinas
- Tenis
- Squash

- Salones de Belleza
- Restaurantes y Cafeterías
- Salas de Reuniones, conferencias, etc.
- Salas de exposiciones
- Espectáculos privados
- Sala de fiestas
- Lavandería
- Servicios propios del Club de Golf
- Oficinas



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 AGO 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento P. Parcela ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GM

j) Aparcamientos.

El número de aparcamientos mínimos en parcela será de 10 plazas.

3.3.3.4. Zona de mantenimiento.

En esta zona, de uso terciario, que consta de tres polígonos, se ubicarán, en uno de ellos, la estación depuradora de aguas residuales y subestación eléctrica y en otra, los depósitos de agua potable y de riego del Campo de Golf y un edificio para albergar las dependencias propias de mantenimiento de la urbanización, y en la tercera la central telefónica. Son propias de esta zona los elementos de infraestructura como transformadores eléctricos, antenas parabólicas de T.V. y telefonía, así como las cuadras de caballos y sus anexos, como dotación deportiva (Terciaria) de la urbanización.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima es la de cada una de los dos polígonos que componen la zona.

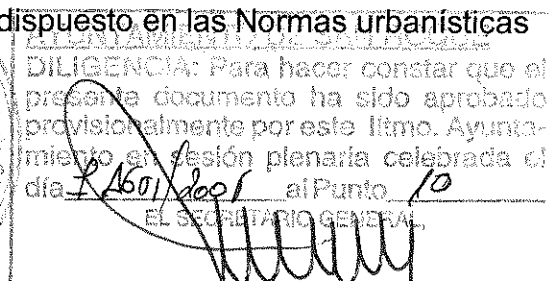
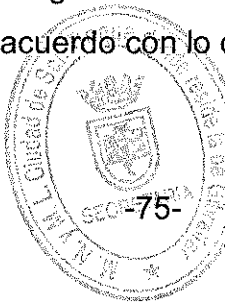
b) Separación a linderos.

La separación a linderos será de 3 metros a lindes vecinas y de 6 metros a viales.

c) Altura.

La altura máxima permitida será de dos plantas, posibilitando a la 2ª planta la ocupación del 100% de la primera planta. La altura máxima hasta la cota inferior del último forjado será de 9,50 metros, desde la rasante natural del terreno.

Dada la singularidad de las tipologías edificatorias para estos usos, se permite la edificación en tipología temática, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas urbanísticas del PGOU.



d) Edificabilidad.

El índice de edificabilidad para esta zona será de 1,35 m³/m² o sea 0,45 m²/m²

e) Ocupación.

La ocupación máxima permitida será del 35%

f) Usos.

Los propios de la zona de mantenimiento, especialmente de un campo de Golf.

Se autorizan los siguientes:

- Garajes para maquinaria dedicada al cuidado del campo de golf
- Talleres y vestuario
- Deportivos, cuerdas y picaderos
- Oficinas para el mantenimiento
- Almacén de abonos, etc
- Cantina

- Depósitos de agua potable
- Depósitos de agua de riego
- Depósitos de gasolina y gas-oil
- Estación de bombeo
- Servicios telefónicos
- Servicios eléctricos
- Antenas parabólicas de T.V.

g) Aparcamientos.

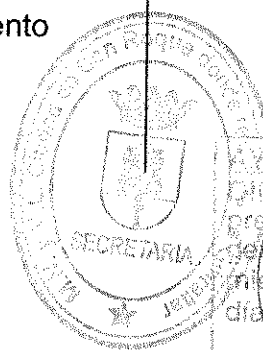
El número de aparcamientos mínimo obligatorios en parcela es de 20 plazas

3.3.3.5. Zona terciaria.

Esta zona de uso terciario, se compone de la zona comercial como zona de dotación para equipamiento y de la zona terciaria propia de la urbanización y para ambas rigen las mismas ordenanzas.


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. P. P. P. P. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GM'



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 3 NOV 2005 al Punto 5
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 2 ABR 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL

a) Parcela mínima.

La parcela mínima en ambos casos es la total de cada uno de los polígonos.

b) Separación a linderos.

La separación a linderos, será de tres metros a linderos y seis metros a calle.

c) Altura.

La altura máxima permitida será de 8,50 metros, permitiéndose 2 plantas, como máximo.

d) Edificabilidad.

El índice de edificabilidad para esta zona será de 1,35 m³/m² es decir 0,38 m²/m²

e) Ocupación.

La ocupación máxima permitida será del 45% de la superficie neta de la parcela.

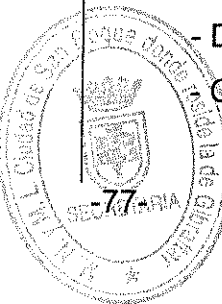
f) Usos.

Se permitirán los siguientes usos:

- Compraventa de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato.
- Tiendas
- Supermercados
- Lavanderías
- Oficinas
- Talleres artesanales
- Alquiler de automóviles

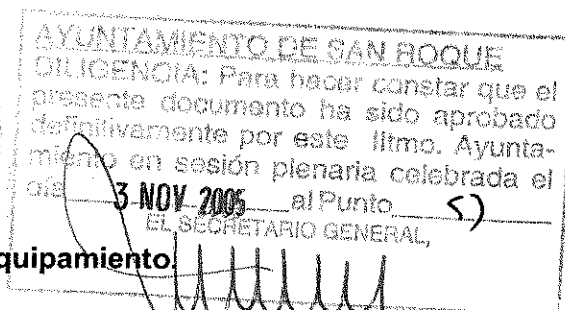

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento Parcela ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU

- Bares, Cafeterías y Restaurantes
- Salas de arte
- Barberías y peluquerías
- Salones de belleza
- Saunas
- Discotecas


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16 de 2005 al Punto 10
El Secretario General,

g) Aparcamientos.

El número de aparcamientos mínimos obligatorios en parcela es de 21 plazas.



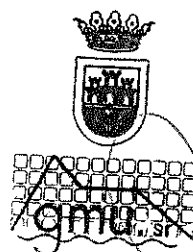
3.3.3.6. Zonas de cesión obligatoria para equipamiento.

Estas zonas, además de la comercial citada anteriormente, ~~tendrán los índices de volumen, no lucrativos, siguientes:~~

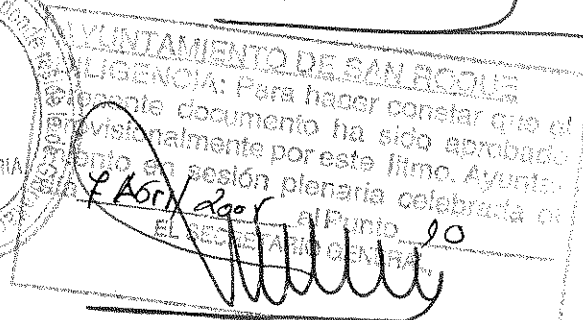
Jardines y áreas de recreo	0,03 m2/m2
Parque deportivo	0,20 m2/m2
Preescolar	0,60 m2/m2
E.G.B.	0,30 m2/m2
Equipamiento social	0,60 m2/m2

En la zona de equipamiento, están incluidos los usos sanitarios y administrativos y mediante estudio de detalle, si fuera necesario, el Ayuntamiento decidirá su uso.

El número de aparcamientos mínimos obligatorios en parcela es de 50 plazas.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento *P. 2124/04* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU



4. DESARROLLO DEL PLAN DE ETAPAS.

4.1. PLAN DE ETAPAS.

4.1.1. SOBRE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD.

Una vez aprobado el P.P.O., se procederá a redactar el Proyecto de Urbanización, cuya ejecución se efectuará en las etapas previstas en el cuadro número 3. Dicho documento se ajusta a las determinaciones que establecen los artículos 52 y 64 del R.P.U.

Una vez concluido el Proyecto de Urbanización se someterá al procedimiento establecido por la Ley del Suelo para su tramitación.

Al estar toda la urbanización desarrollada en la 1ª etapa, la entrega de los suelos de cesión se efectuará una vez aprobado la modificación del Plan Parcial.

4.1.2. POSIBLE ALTERACIÓN DEL PLAN DE ETAPAS.

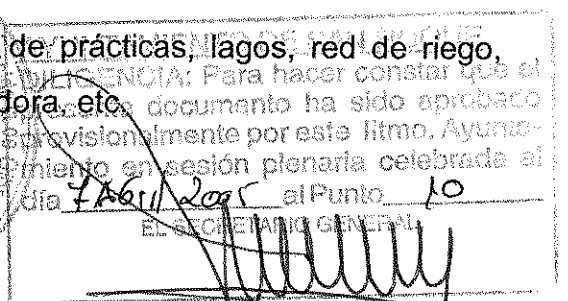
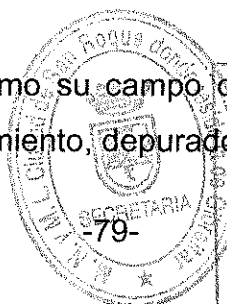
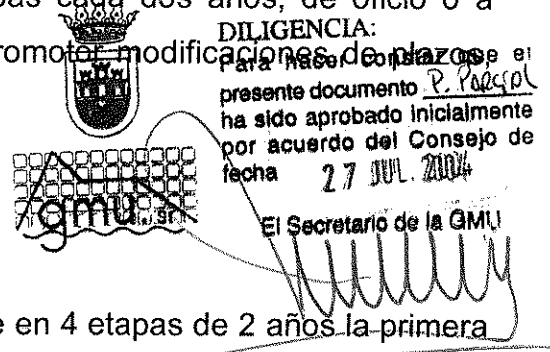
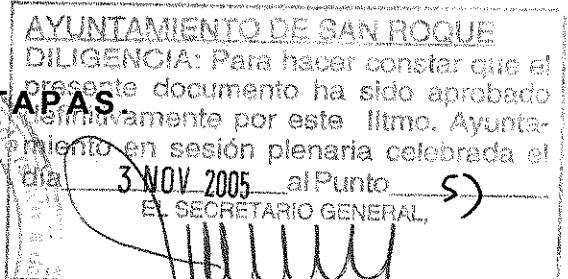
El Ayuntamiento podrá revisar el Plan de Etapas cada dos años, de oficio o a instancia de parte, sin embargo podrá proponer el promotor modificaciones de plazos cuando surjan circunstancias que lo modifiquen.

4.1.3. ORDEN DE PRIORIDADES.

La propuesta por parte del Promotor se establece en 4 etapas de 2 años la primera y 18 meses las tres siguientes.

4.1.3.1. Primera fase.

Campo de golf completo, así como su campo de prácticas, lagos, red de riego, depósitos de agua, edificio de mantenimiento, depuradora, etc.

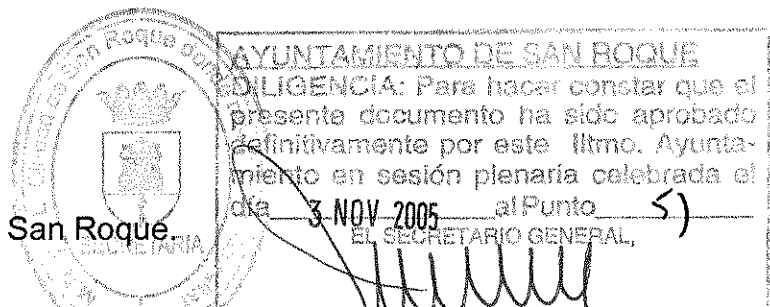


Club de golf y centro deportivo	
Suites de Golf	50 Unidades
Viviendas agrupadas	80 Unidades
Viviendas unifamiliares	15 unidades

Infraestructura en su totalidad: Movimiento de tierras, Red Viaria, Red de agua potable, red de aguas fecales, red de aguas pluviales, red de electricidad en AT y BT, red telefónica y red de T.V.

Enlace con la CN-340.

Traída de agua potable desde San Roque.



El comienzo de esta etapa se prevé para principios de 1.989 y tiene una duración de 30 meses.

4.1.3.2. Segunda etapa.

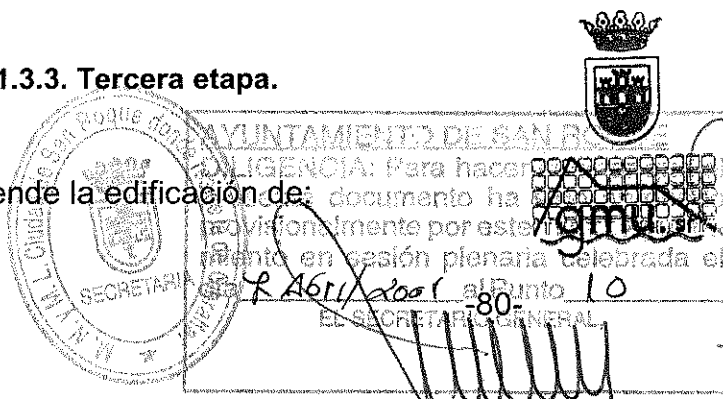
Comprende la edificación de:

Viviendas unifamiliares	30 Unidades
Viviendas agrupadas	162 unidades
Suites de Golf	38 unidades
TOTAL	230 Unidades

El comienzo de esta etapa, se prevé, para mediados de 1.991, estando prevista su terminación 24 meses más tarde.

4.1.3.3. Tercera etapa.

Comprende la edificación de:



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento *P. Porcua* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU

Viviendas unifamiliares	35 unidades
Viviendas agrupadas	145 unidades
TOTAL	180 Unidades

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 3 NOV 2005 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL,

4.1.3.4. Cuarta etapa.

Comprende la edificación de:

Viviendas unifamiliares	18 unidades
Viviendas agrupadas	97 unidades
TOTAL	115 Unidades



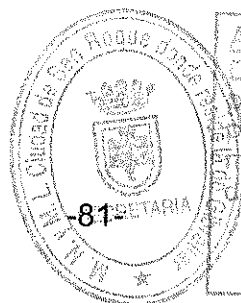
DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. Participación ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004

El Secretario de la GMU

Centro comercial.

Los plazos fijados para la presentación de documentos, ejecución y recepciones de obra, son los siguientes:

- Presentación del proyecto de Compensación: 1 mes desde la aprobación definitiva del P.P. modificado.
- Solicitud de recepción provisional de las obras de Urbanización: Según Proyecto de Urbanización aprobado y nunca superior a dos años desde la aprobación definitiva del mismo. La recepción provisional y definitiva se producirá según lo dispuesto en la Norma 1.3., artículo 4, apartados C,12,3 y C,12,4 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.
- La edificación podrá iniciarse simultáneamente con la Urbanización y según lo dispuesto en el artículo 42.2 y 41, por remisión del anterior, del Reglamento de Gestión o, al menos, antes de seis meses desde la recepción provisional.
- Proyecto de Parcelación: 2 meses antes, como mínimo, del comienzo de la etapa correspondiente de edificación y siempre antes de cualquier segregación que se produzca.



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 26 JUN 2004 al Punto 00
EL SECRETARIO GENERAL,

4.2. PROGRAMA DE ETAPAS PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA.

4.2.1. VIALES.

La totalidad de los viales se ha desarrollado en la 1ª etapa. Falta el viario de acceso a las dotaciones y la conexión con Sotogrande.

4.2.2. RED DE AGUA.

El abastecimiento de agua potable queda garantizado en 1ª etapa, incluyéndose el agua obtenida por medio de sondeos, captaciones propias y la procedente de la traída de agua desde San Roque. Esta solución implica la construcción de una línea entubada conjuntamente con estaciones de bombeo desde San Roque a la finca.

Está terminada la construcción de los grandes depósitos para almacenamiento, éstos son; depósito principal, depósito de riego y torre aljibe de agua potable.

La red de distribución de agua potable y riego están ejecutadas en la 1ª fase.

La construcción de ramales de acometida, se desarrollarán en iguales fases que las viviendas a las que sirven.

4.2.3. RED DE AGUAS FECALES.

4.2.3.1. Tratamiento de fecales.

La planta depuradora esta construida, permitiendo el tratamiento de las aguas fecales producidas en esta fase.

4.2.3.2. Red de aguas fecales.

La totalidad de la red está ejecutada en la 1ª fase.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento *27 JUL. 2004* ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha *27 JUL. 2004*

El Secretario de la GM!

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día *14/01/2005* al Punto *10*

EL SECRETARIO GENERAL

4.2.4. RED DE AGUAS PLUVIALES.

Se ejecutará en una sola etapa en la 1ª fase.

4.2.5. RED DE ELECTRICIDAD.

Igual que el resto de la infraestructura se realizará en una sola etapa.

4.2.6. RED DE TELÉFONOS.

Se ha realizado en la 1ª fase, igual que el resto de la infraestructura.

Se ha ejecutado la instalación de 700 líneas, para lo cual ha sido preciso la ejecución de la instalación de una central telefónica.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento provisional ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU



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 26 de 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL

5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

5.1. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

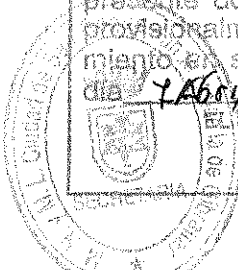
5.1.1. ESTUDIO ECONÓMICO

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 55 y 63 del R.P.U, se plantea en este capítulo el estudio económico de costos al objeto de evaluar el importe total de la inversión.

Ante la imposibilidad de establecer estos costos exactamente, dada la ejecución de las obras, así como los aumentos que se han producido en el tiempo, dada la duración del proyecto, para finalizar todas las inversiones y concluir definitivamente la urbanización, se estiman de forma global.

5.1.2. COSTOS DE LA URBANIZACIÓN.

Superficie total	133,90 Ha
Superficie Campo de Golf y lagos	51,89 Ha
Superficie Neta	80,01 Ha
Viales + aparcamientos	83.949 m2
Zonas verdes públicas y áreas de recreo	140.120 m2
Zonas de S. Técnicos y mantenimiento	22.736 m2
Zona cesiones para equipamiento	41.099 m2
TOTAL	287.904 m2



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 Abril 2005 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento P. Pascual ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL. 2004
El Secretario de la GMU

-84-

Superficie Neta - Superficie Reserva = Superficie Urbanizada para edificación.

800.010 m² – 287.904 m² = 512.106 metros cuadrados

Suponiendo una repercusión total de 15 €/ m² de suelo urbanizado, incluyendo partes proporcionales de planta depuradora, estaciones de bombeo, algibe, honorarios facultativos, etc. etc., nos daría un costo total de:

800.010 x 15 €/m² 12.000.150 €

Total costos urbanización

Urbanización	12.000.150 €
Campo de Golf y Lagos	3.500.000 €
Construcción accesos y conexión	1.500.000 €
Traída de agua S. Roque	600.000 €
TOTAL	17.600.150 €

5.1.3. COSTO DE LAS EDIFICACIONES.

Incluyendo construcción, instalaciones especiales, honorarios facultativos y licencia municipal, que dependerá de cada una de las promociones que se desarrollen. El Coste de la inversión estimado de las ya construidas se eleva a **120.000.000 €**.

El resto de la inversión consiste básicamente en la necesaria para la edificación de las parcelas de los pueblos mediterráneos y la zona de viviendas unifamiliares, así como las instalaciones deportivas y turísticas previstas.

San Roque, Febrero de 2004

VISADO

250304272988

COLEGIO
OFICIAL

arquitectos de Cádiz

Ernesto Merello Varela

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 27 JUL 2004 al Punto 10

Arquitectos



Valentín Madariaga Parías

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 JUL 2004

El Secretario de la C.M.U.