

**VISADO A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS**

250599108697

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CÁDIZ**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
(Modificado)
DEL ÁREA MI-AO4
"FINCA LA PÓLVORA"
SAN ROQUE (CÁDIZ)**

**PROMOTOR
D. LUIS JIMENO GALINDO
en representación de
COINMASA**

**ARQUITECTO:
ANTONIO GARCÍA GARRIDO**



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: El Sr. Secretario General ha verificado que el documento ha sido expedido conforme a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo. Ayuntamiento de San Roque, a 9 de Mayo de 1999.
EL SECRETARIO GENERAL
9 - J. M. D. P.
EL SECRETARIO GENERAL

San Roque, MAYO de 1.999

DOCUMENTOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

Los documentos de que consta el presente Plan Parcial, son los siguientes:

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES:

0. ANTECEDENTES
1. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
2. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 3.1. Características del territorio
 - 3.2. Usos, Edificaciones e Infraestructura existente
 - 3.3. Justificación Urbanística de la Ordenación
 - 3.4. Estructura de la Propiedad del Suelo
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS
5. ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 5.1. Criterios
 - 5.2. Zonificación y Usos
 - 5.2.1. Zona Residencial Viviendas Adosadas y Unifamiliares
 - 5.2.2. Zona Residencial Viviendas Pareadas y Unifamiliares
 - 5.2.2.1. Zona Residencial-Viviendas Unifamiliares en Conjunto
 - 5.2.3. Zona Industrial
 - 5.2.4. Zona de Equipamiento Social y Comercial
 - 5.2.5. Parque Deportivo
 - 5.2.6. Zona Escolar y Preescolar
 - 5.2.7. Zona de espacios libres (Verdes)
 - 5.2.8. Zona Servidumbre del canal
 - 5.2.9. Zona Servidumbre tendido electrico
 - 5.2.10. Viales y aparcamientos
 - 5.2.11. Resumen de Zonas
 - 5.3. Reservas (Art. 10,3 R.P. Anexo)
 - A) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.
 - B) Servicios de interés público y social.
 - C) Centros Docentes y Deportivos
 - D) Residencial
 - E) Espacios de aparcamientos.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para acreditar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-VI-79 al Punto II-C

EL SECRETARIO GENERAL,

6. DESTINO PUBLICO O PRIVADO DE LOS TERRENOS
7. SISTEMAS DE ACTUACIÓN
8. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS (CUADRO)
9. CUADRO VIVIENDAS ADOSADAS
10. CUADRO VIVIENDAS PAREADAS
11. CESIONES OBLIGATORIAS
12. CALCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO

2.- CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA:

1. RED VIARIA
 - 1.1. Trazado y Características
 - 1.2. Reserva de Aparcamientos y Dotaciones
2. ABASTECIMIENTO
 - 2.1. Fuente de Abastecimiento
 - 2.2. Características de la Red
 - 2.2.1. Red de distribución
 - 2.2.2. Dotación
 - 2.2.3. Caudal diario
3. SANEAMIENTO
 - 3.1. Características de la Red
 - 3.2. Esquema de cálculo
 - 3.2.1. Datos de cálculo
 - 3.2.2. Características del trazado
 - 3.2.3. Diámetro de las conducciones
 - 3.3. Evacuación de pluviales
4. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO
 - 4.1. Abastecimiento y transformadores
 - 4.2. Esquemas de cálculo
 - A) Electricidad B.T.
 - B) Alumbrado Público
 - 4.3. Previsiones de Potencia
 - 4.4. Descripción de las instalaciones
 - 4.4.1. Alta Tensión
 - 4.4.2. Redes en B.T.
 - 4.4.3. Alumbrado Público
5. RED TELEFÓNICA

3.- ORDENANZAS REGULADORAS:

1. GENERALIDADES
2. CONCEPTO Y TERMINOLOGÍA
3. ESTUDIOS DE DETALLE



4. PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN
5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
6. ORDENANZAS I - DISPOSICIONES COMUNES
7. ORDENANZAS II - ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
8. ORDENANZAS III - ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
9. ORDENANZAS IV - ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA
 - 9.1. Ordenanzas-Zona Res.Viv.Adosada y Pareadas
 - 9.1.1. Zona Residencial Viviendas de Conjuntos
 - 9.2. Ordenanzas-Zona Industrial
 - 9.3. Ordenanzas-Zona Verde Pública
 - 9.4. Ordenanzas-
 - 9.4.1. Parque Deportivo
 - 9.4.2. Equipamiento Comercial
 - 9.4.3. Equipamiento Social
 - 9.5. Ordenanzas-Centros Docentes
10. ORDENANZAS ADMINISTRATIVAS

4.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 53 DE LA LEY DEL SUELO:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.
2. NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCIÓN DEL PROPIETARIO
3. MODOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE LAS MISMAS.
4. PREVISIÓN SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
5. COMPROMISOS QUE HUBIERAN DE CONTRAER ENTRE PROMOTORA Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUELLA Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.
6. GARANTÍA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS.
7. MEDIOS ECONÓMICO DE TODA ÍNDOLE

5.-PLAN DE ETAPAS

1. ORDEN DE PRIORIDADES



- 1.1. Generalidades
- 1.2. Sistema de Actuación
2. ETAPAS
 - 2.1. Obras a realizar en la 1ª FASE
 - 2.2. Obras a realizar en la 2ª FASE
 - 2.3. Obras a realizar en la 3ª y 4ª FASE
3. UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS Y NIVELES DE SERVICIO
4. PUESTA EN SERVICIO DE LAS RESERVAS DEL SUELO
5. ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES DE ESTE PLAN DE ETAPAS
6. SISTEMA DE ACTUACIÓN

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO:

1. COSTES UNITARIOS
2. EVALUACIÓN ECONÓMICO TOTAL
 - 2.1.
 - CAPITULO 1º -Red Viaria
 - CAPITULO 2º -Red de Alcantarillado
 - CAPITULO 3º -Red de Distribución
 - CAPITULO 4º -Red de A.T. y B.T.
 - CAPITULO 5º -Red Alumbrado Público
 - CAPITULO 6º -Red Telefónica
 - CAPITULO 7º -Jardinería y Varios
 - 2.2. Costes Unitarios

7.- PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO:

1. PLANO DE SITUACION, AMBITO DE MODIFICACION
2. PLANO DE EMPLAZAMIENTO, CLASIFICACION DEL SUELO
3. CLASIFICACION Y DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. VIGENTE
4. SITUACION ACTUAL SERVINDUMBRES Y AFECCIONES
5. SITUACION ACTUAL INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
6. SITUACION ACTUAL INFRAESTRUCTURA RED DE SANEAMIENTO
7. IMPACTO AMBIENTAL, INSTALACIONES ELECTRICAS A.T. EXISTENTES
8. ACTUACIONES SOBRE INSTALACIONES DE ALTA TENSION



- TENSION EXISTENTES
9. TOPOGRAFICO ACTUAL
 10. ZONIFICACION
 11. ORDENACION Y PARCELACION
 12. ABASTECIMIENTO DE AGUA
 13. RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES
 14. RED DE PLUVIALES
 15. RED ELECTRICA DE ALTA TENSION
 16. RED ELECTRICA DE BAJA TENSION
 17. ALUMBRADO PUBLICO
 18. RED DE TELEFONOS
 19. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA-Para hacer constar que el presente docu-
mento ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
día 9-11-99 al Punto II-G
EL SECRETARIO GENERAL



7- Excmo. Ayuntamiento de San Roque
Cuerpo de San Roque donde reside la de Gibraltar
SECRETARIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

0.- ANTECEDENTES:

El motivo del presente Plan Parcial, consiste en llevar a cabo la Ordenación de 158.808 m² de terreno, en el Término Municipal de San Roque, de forma que, a la vez que se incremente la oferta de suelo urbanizado, ésta se haga de manera que cumpla las prescripciones de la Ley del Suelo.

El desarrollo del presente Plan Parcial, se efectúa de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación San Roque (Cádiz) y del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de San Roque, en el Área 001-TA, en el núcleo de Taraguillas.

Se trata, pues, de un Plan de iniciativa particular, cuyo Promotor es la Sociedad COINMASA, S.A., representada por D. Luis Jimeno, con domicilio en Crta. Cádiz-Málaga, Km. 117 Camping San Roque.

1.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR:

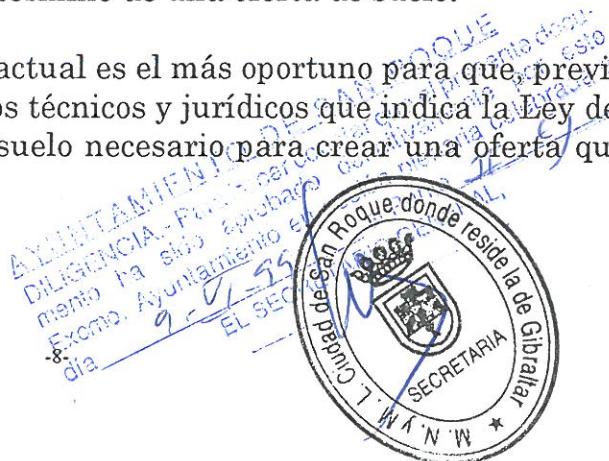
El planeamiento de rango superior existente en San Roque, está constituido por un Plan General de Ordenación Municipal.

Dicho Plan General de Ordenación de San Roque, incluye la zona objeto del presente Proyecto como Zona de Reserva Urbana a desarrollar mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, y su calificación es de Residencial, Terciarios e Industrial.

2.- FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

En la actualidad existe gran demanda de suelo residencial, en el término municipal de San Roque, en la zona denominada Taraguillas, por lo que se hace necesario dotar dicho término de una oferta de suelo.

Por ello, el momento actual es el más oportuno para que, previa la disponibilidad de los documentos técnicos y jurídicos que indica la Ley del suelo, se disponga, de hecho, del suelo necesario para crear una oferta que satisfaga la demanda existente.



3.1.- Características del Territorio:

Esta Finca, se encuentra entre la Carretera de San Roque a Taraguillas al Sur, al Oeste con Barriada consolidada, al Este Polígono Industrial La Pólvara, y al Norte terrenos de la misma propiedad.

3.2.- Usos, edificaciones e infraestructura existente:

Existe una infraestructura de agua y saneamiento colindante con la zona que se propone, aunque insuficiente, por lo cual se hace un estudio detallado de las nuevas infraestructuras.

Según la Modificación Puntual del Plan General Área 001-TA, le afectan sistemas Generales:

- 1º) SG-RV-91 Área 8 con 6.750 m2., esta dedicado a Sistema General de Deposito de Agua.
- 2º) SG-RV-RV- Área 7, con 4.637 m2. Sistema General Viario.
- 3º) Sistema General de Red Viaria, con 14.735,27 m2.

3.3.- Justificación Urbanística de la ordenación:

Podríamos justificar la Ordenación en base a la creciente extensión del Término de San Roque.

La finca goza de las mejores vistas y de una situación privilegiada en cuanto a distancias medias de los principales centros de población, que se encuentra dotada de las infraestructuras básicas, agua y luz. Su ordenación queda ampliamente justificada.

Además de reunir condiciones inmejorables para la realización del proyecto que se presenta, tiene la ventaja de utilizar suelos cuya supresión no reduce iniciales áreas agrícolas o zonas arboladas de la provincia.

La superficie ordenable a la que se refiere el presente Plan Parcial de Ordenación, es de 158.808 m² y de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación de San Roque, la edificabilidad máxima referida al sector es de 0,5 m²/m².

La densidad máxima de viviendas permitida en dicho P.G.O., es de 50 viviendas /ha.

Por tanto siguiendo esta normativa y las demás previstas en el P.G.O., la vigente Ley del Suelo, y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la anterior Ley, se redacta el Presente Plan Parcial de Ordenación del Área M1-MO4 Finca "La Pólvora", del Término Municipal de San Roque (Cádiz).

3.4.- Estructura de la Propiedad el suelo:

El terreno está constituido por 5 propiedades:

1º) COINMASA, con una superficie de 152.035 m²., red viaria 4.637 m² y servicios de infraestructura 6.750 m²., representada por D. Luis Jimeno, con domicilio en Carretera Cádiz-Málaga, km. 117 - Camping San Roque.

2º) D. José Lara, con una superficie de 4.936 m²., con domicilio en Avda. Guadarranque, 18 - Estación de San Roque.

3º) D. Antonio Guerrero Valero, con una superficie de 200 m²., con domicilio en Fundación José Chamizo

4º) Antonio San Rodríguez, superficie 200 m²., con domicilio Edificio Alameda, Bar Edem.

5º) D. Manuel Vázquez Fernández, con 1.436 m²., en representación de CURRIN, S.A., con domicilio en Estación de Servicio de Avda. Guadarranque.

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Con la Ordenación de la zona, se pretende cubrir varios objetivos, aparte del que supone en su ejecución como desarrollo del Plan General. En efecto, la creación de una oferta racional de suelo urbanizado que permita la edificación de viviendas, de forma tal que absorba el déficit y la demanda que

de ellas hay en la zona, es un objetivo prioritario.

Se trata por ello, de ordenar un sector en el que se consideran las determinaciones propias de una zona residencial, con zonas verdes públicas, zonas docentes, zonas de equipamiento social y comercial, aparcamientos y viales.

5.- ORDENACIÓN PROPUESTA:

5.1.- Criterios:

El Plan General, en cuyo desarrollo se redacta el presente Plan Parcial, establece la cualidad de zona apta para la Urbanización en el sector que estamos considerando.

Los aprovechamientos permitidos en dicho Plan así como los objetivos descritos en el apartado-4. Son los criterios que llevan a las determinaciones de la Ordenación propuesta.

5.2.- ZONIFICACION y Usos:

El sector objeto del presente Plan Parcial, se desarrolla con la zonificación general siguiente:

5.2.1.- Zona Residencial Viviendas Adosadas - U.A.

Está constituida por 13 zonas de 17.837,78 m². en total. Su situación y topografía la hacen muy adecuada para el desarrollo de viviendas adosadas, con un total de 132 viviendas.

5.2.2.- Zona Residencial Viviendas Pareadas - U.P.

Consta de 9 zonas, con una superficie de 22.975,82 m²., y un total de 94 viviendas.

5.2.2.1.- Zona Residencial Viviendas en Conjuntos

Consta de 3 zonas con una superficie de 10.565,44 m² y un total de 96 viviendas.

5.2.3.- Zona Industrial - Z.I.

Está dividida en cuatro zonas, con una superficie total de 12.921,36 m². El Uso Industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según la categoría establecida de 6ª y 7ª, en este Plan Parcial



5.2.4.- Zonas terciarias, social y comercial - Z.S. y Z.C.

La zona social, con una superficie de 966,00 m²., se destina a uso sanitario, administrativo o religioso, etc...

La zona comercial, tiene una superficie total de 4.984,84 m²., dividida en 4 zonas, sus usos serán Comercial, Oficinas, Compraventas al por menor, Gestión, Seguros, Hotelero, Sala de Espectáculo, Sala de Reuniones, Restaurantes, ocio Recreativo y Temático.

5.2.5.- Zona Parque Deportivo - P.D.

Tiene una superficie de 2.047,92 m².

5.2.6.- Zona Docente - Z.E. y Z.PRE

Tiene una superficie de 6.737,05 m².

5.2.7.- Zona Verde - Z.V.

Tiene una superficie de 39.353,00 y está situada en su mayoría en sus límites Oeste y Este.

5.2.8.- Zona Servidumbre del Canal

Con una superficie de 4.321,19

5.2.9.- Zona Servidumbre de Tendido Eléctrico

Con una superficie de 1.379,82 m².

5.2.10.- Viales - V.

Los terrenos poseen varios puntos de conexión con la trama viaria del entorno, siendo el más importante el acceso directo desde la Avda. Guadarranque, otra sería la unión con el actual Polígono Industrial La Pólvara y un tercero, sería con la actual Barriada de Taraguillas.

Se ha previsto un vial principal, que transcurre a través de toda la finca, por su zona central, con un ancho de 7 mts., y aceras de 2 mts., y zonas de aparcamientos públicos. Este vial sería del Sistema General de Red Viaria, con una superficie de 14.735,27 m².,

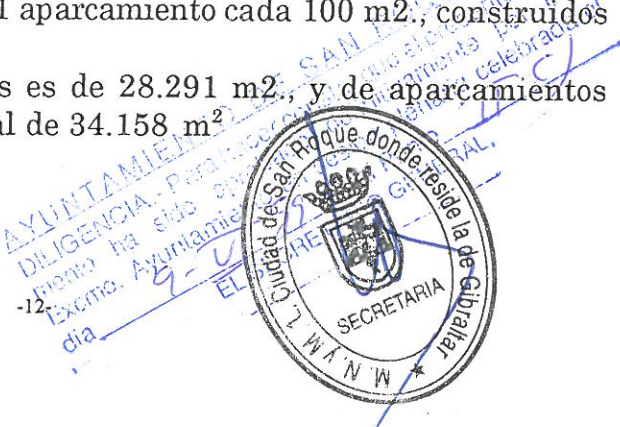
El resto de los viales será de 6 m., y aceras de 1,5 mts.

Se sitúan los aparcamientos previsto por el P.G.O.U., 1 aparcamiento por vivienda, dentro de las parcelas y el previsto del 50% del n° de viviendas en los viales en zonas dedicadas exclusivamente a este uso. En la Zona Terciaria e Industrial, se sitúa 1 aparcamiento cada 100 m²., construidos y cada 500 m²., uno de 7x4.

La superficie de viales es de 28.291 m²., y de aparcamientos situados en calles 5.867, con un total de 34.158 m².

5.2.11.- Zona verde

Uso privado - 450 m².



5.2.12.- Resumen de Zonas

A continuación se expresa un resumen de las zonas que tiene el sector y se establecen los "ratios" que demuestran estar dentro de las normas que establece el P.G.O.U.

A estos efectos, se hacen las determinaciones siguientes:

-N° de viviendas en zonas unifamiliares adosadas:	132 viviendas
-N° de viviendas en zonas unifamiliares pareadas:	94 viviendas
-N° de viviendas en zonas unifamiliares en conjunto	96 viviendas
<u>Total: 322 viviendas</u>	

El P.G.O.U., califica a esta zona con una densidad de 50 viv./hec., con un total de 800 viviendas.

En el P.P.O. que se propone, la densidad será de 19 viv./hec., y un total de 322 viviendas.

Z O N A	SUPERFICIE
1. Zona Resid. Unifamiliares Adosadas	17.873,78
2. Zona Resid. Unifamiliares Pareadas	22.975,82
2.1.Zona Resid. Unifamiliares en Conjunto	10.565,44
3. Zona Verde Pública	39.353,00
4. Servicios Interés Público y Social: -Parque deportivo -Equipamiento comercial -Equipamiento social	2.047,92 4.984,84 966,00
5. Centros Docentes	6.737,05
6. Red Viaria	34.158,00
7. Zona Industrial	12.921,36
8. Zona servidumbre Canal	4.321,19
9. Zona servidumbre aérea	1.379,82
10. Zona Verde Uso Privado	450,00
S U M A	158.808,00

5.3.- Reservas Art. 10.3 R.P. Anexo

La superficie bruta del sector es de 158.808 m², y de acuerdo con lo previsto en el plan general de ordenación de San Roque en esta finca, se propone darle una edificabilidad 0,50 m²/m² y 50 viviendas/hectárea.

En el plan que se propone:

- Superficie de actuación: 158.358
- Edificabilidad: 0,50 m²/m²
- Número de viviendas: 20 viv./ha

Con un total de 322 viviendas.

Estimando 4 habitantes/vivienda, podemos determinar la población y la densidad máxima prevista.

- Población prevista = 4 habitantes/vivienda x 322 = 1.288 habitantes
- Densidad media = 1.288/15,83 = 81 hab/hec
- Densidad viv/hec = 20

Por tratarse de 322 viviendas de acuerdo con el artículo 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, estamos en conjunto entre 250 y 500 viviendas (Unidad Básica)

A) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público(Zona verde)

El anexo del R.P. Preconiza una superficie de 15 m² suelo/vivienda (jardines) y 3 m² suelo/vivienda (área de juegos y recreo de niños), es decir:

18 m ² suelo/vivienda, con un máximo del 10 % de la superficie ordenable.	
322 viviendas a 18 m ² suelo/vivienda	5.796 m ²
158.358 m ² x 0,10	15.358 m ²

En el plan se proponen 39.353,00 m²



B) Servicios de interés público y social

El Reglamento de Planeamiento, preconiza 1 m² de superficie edificable por vivienda para Equipamiento Comercial y 3 m² de superficie edificable por vivienda para el Equipamiento Social.

Serían según Reglamento de Planeamiento:

1) Equipamiento Comercial: 1 m² x 322 = 322 m², en el plan dejamos 4.984,84 m² y un total de 5.981,80 m² edificables

2) Equipamiento Social: 3 m² x 322 = 966 m², asignamos en el plan una parcela de 966,00 m² y una edificabilidad de 1.152,00 m².

C) Equipamiento educativo y deportivo

Zona escolar: según el Reglamento de Planeamiento, serían 12 m² x 322 = 3.864 m²

El plan asigna 6.737,05 m².

Parque deportivo: serían según reglamento 6 m² x 322 = 1.932 m², se asigna en el plan una parcela de 2.047,92 m².

D) Zona residencial

En el plan tenemos:

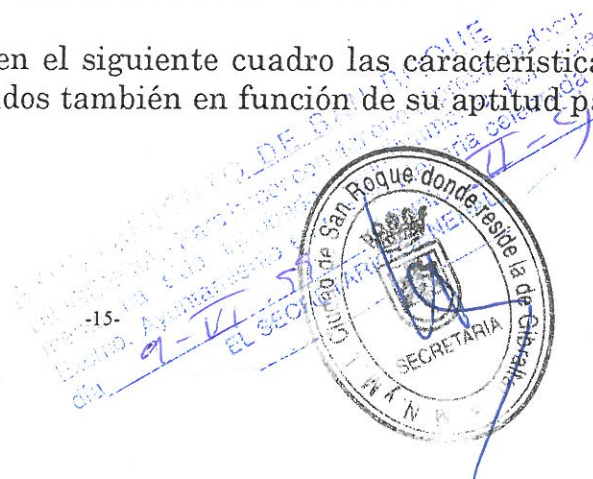
Viviendas unifamiliares adosadas	17.873,78
Viviendas unifamiliares pareadas	22.975,82
Viviendas unifamiliares colectivas.....	10.565,44
TOTAL	51.415,04

E) Viales y aparcamientos:

El Plan General de San Roque exige el 15% de la superficie que serían 24.267 m². El Plan parcial le asigna 34.158 m².

6.- DESTINO PÚBLICO O PRIVADO DE LOS TERRENOS

Posemos reflejar en el siguiente cuadro las características del destino de los terrenos, calificados también en función de su aptitud para la edificación.



ZONAS	USO Y DOMINIO PRIVADO	USO Y DOMINIO PÚBLICO			USO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO	
	EDIFICABLE	EDIFICABLE	PARA DOTAC.	AREAS LIBRES	EDIFICABLE	PARA DOTAC.
Parcelas Residenciales	51.415,04					
Zona Industrial					12.921,36	
Equipamiento Comercial					4.984,84	
Equipamiento Social		966,00				
Zona Verde Privada	450,00					
Equipamiento Parq.Deport.			3.047,92			
Zonas verdes				39.353,00		
Zona escolar			6.737,05			
Red viaria y aparcamiento				34.158,00		
Zona servid. Canal			4.321,19			
Zona servid. Aérea					1.379,82	
TOTALES	51.939,26	966,00	13.106,16	73.511,00	19.286,00	0,00

7.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN:

Dada la estructura de la propiedad del suelo en el sector que nos ocupa, resulta como sistema más adecuado el de **COMPENSACIÓN**, según el artículo 157 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Los propietarios del suelo deben constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema.

8.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

A continuación se exponen las características de todo el sector. Conviene tener presente el contenido del apartado 5 - **Ordenanzas Reguladoras**, del presente Plan Parcial.



9.-CUADRO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS (VAD)

ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
1	3.032,46	1	23
2	2.879,04	1	21
3	2.223,15	1	18
4	1.425,47	1	10
5	918,25	1	5
6	1.195,63	1	9
7	763,82	1	5
8	3.392,09	1	26
9	700,70	1	6
10	206,56	1	1
11	236,11	1	1
12	373,09	1	3
13	527,41	1	4
TOTAL	17.873,78		132

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.- Para el connotar a el presente docu-
 mento ha sido aprobado definitivamente por este
 Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
 día 9-VI-99 EL SR. ALFONSO PUNTO GENERAL.



10.-VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS (VPA)

ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
1	2.750,63	0.80	12
2	5.951,78	0.80	25
3	2.183,53	0,80	9
5	2.836,44	0.80	12
6	3.584,92	0.80	15
8	911,03	0.80	4
9	1.333,28	0.80	4
10	775,71	0.80	3
12	2.648,50	0.80	10
TOTAL	22.975,82		94

10.1.-VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN CONJUNTO

ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
4	3.259,75	0.80	32
7	4.847,48	0.80	48
11	2.458,21	0,80	16
TOTAL	10.565,44		96

11.- CESIONES OBLIGATORIAS

Una vez terminadas las obras de urbanización, la Junta de Compensación (los propietarios), harán la cesión gratuita de los siguientes terrenos:

1º) Todas las superficies dedicadas a viales y aparcamientos públicos, zonas verdes, escolares, equipamiento social y área de espacios libres. Estas superficies son:

Zona verde m²



Viales	34.158,00	m ²
Zona de equipamiento social	966,00	m ²
Zona escolar	6.737,05	m ²
Parque deportivo	2.047,92	m ²
TOTAL	83.261,97	m²

12.- CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO

Residencial unifamiliar adosada	17.873,78	m ²
Residencial unifamiliar pareada	22.975,82	m ²
Residencial unifamiliar en conjuntos	10.565,44	m ²
Zona industrial	12.921,36	m ²
Equipamiento comercial	4.984,84	m ²
TOTAL	69.321,24	m²

10% aprovechamiento medio:

Residencial unifamiliar adosada	1.787,00	m ²
Residencial unifamiliar pareada	2.297,00	m ²
Residencial unifamiliar en conjunto	1.056,00	m ²
Zona industrial	1.292,00	m ²
Equipamiento comercial	498,00	m ²

VISADO A LOS EFECTOS

250599108697

-20-

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCAACION DE CÁDIZ



2.- CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para poder constar que el presente docu-
mento ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
día 9-11-59 al Punto II-C
EL SECR. GENERAL.



CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA

1.- RED VIARIA:

1.1. Trazado y Características:

Toda la red proyectada tiene tráfico rodado y un trazado rectilíneo y regular, definiendo las manzanas de las zonas residenciales, terciarias e industriales, estableciendo la comunicación del sector.

En la red viaria, podemos distinguir:

- a) Acceso a la finca
- b) Red interior

A) ACCESO A LA FINCA:

Será a través de la Avenida Guadarranque y a través del actual Polígono Industrial de "La Pólvara", teniendo otra entrada más secundaria a través de la Barriada de Taraguillas.

B) RED INTERIOR:

La urbanización tiene un vial principal que transcurre a lo largo de toda la finca y comunica la Avenida de Guadarranque con el Polígono "La Pólvara", los distintos ramales secundarios nacen de ella.

Acerado:

Será de hormigón coloreado, sobre base de hormigón H-150 de 10 cms., de espesor. Tendrán un ancho de 2 m., en la Avenida Principal y de 1,50 en el resto de los viales.

Bordillo:

Será prefabricado de hormigón, sobre base de hormigón H-100.

Aparcamientos:

Será de hormigón H-150, de 15 cms. de espesor, sobre base de zahorra compactada de 30 cms. de espesor.

Calzadas:

Se compone de una capa de zahorra artificial de 30 cms., de espesor, y una capa de mezcla asfáltica tipo S-20 de 8 cms. Esta última capa se extenderá en dos tongadas, con un riego de adherencia entre ellas. Entre zahorra y la capa de rodadura, se extenderá un riego de imprimación. El vial principal tiene un ancho de 7 mts., los secundarios de 6 mts.

1.2. Reserva de aparcamientos y dotaciones:

-Zona Residencial viviendas pareadas

-Zona Residencial viviendas adosadas

-Zona Residencial viviendas en conjunto

-Zona terciaria

-Zona Industrial

-Zona Parque Deportivo

-Zona de Equipamiento Social

-Zona de Equipamiento Comercial

-Zona de E.G.B.

2.- ABASTECIMIENTO:

2.1. Fuente de Abastecimiento:

-23-

deposito elevado en la zona más alta de la finca, junto a la zona a ceder al Ayuntamiento para la instalación de un deposito para la zona de Taraguillas.

2.2. Características de la Red:

2.2.1.- Red de Distribución

La red será de tubería de policloruro de vinilo (P.V.C.), alojada en zanja, sobre cama de arena y debidamente rellena y consolidada.

La red será ramificada, con válvulas de corte en los puntos de bifurcación, y válvulas de desagüe conectadas a la red de saneamiento en los puntos bajos. También se prevé tomas para alimentar las cámaras de descarga automática de la red de saneamiento, así como bocas de riego e incendio, de tal manera que quede barrida toda la superficie de la Urbanización, con círculos de 50 m. de radio de los cuales son centros.

La distribución de agua potable se efectuará por gravedad.

2.2.2. Dotación

El número de habitantes máximo previsto es:

ZONA	NUMERO DE HABITANTES
Unifamiliar Adosadas	528 habitantes
Unifamiliar Pareadas	376 habitantes
Unifamiliar en Conjunto	384 habitantes
TOTAL	1.288 habitantes

USO	ZONA	DOTACIÓN
Abastecimiento	Unifam. Adosadas y Pareadas	300 l/hab/día
Uso Terciario		2 l/m2.
Uso Industrial		3.5 l/m2
Riego	Jardines	1 l/seg/ha.
Riego	Resto Z. Verdes	1 l/m2/día
Riego	Equipo y Viales	1 l/m2/día

El Ayuntamiento de San Roque ha aprobado en sesión plenario el presente documento por esta Excmo. Ayuntamiento en sesión plenario el día 9-01-77.



2.2.3.- Caudal diario:

De acuerdo con los datos anteriores, tenemos:

USO	ZONA	DOTACIÓN	HAB/SUP	CAUDAL CONT.L/SEG.
Abastecimien.	Unif.Adosada-Pareada	300 l/h/d	1.288 hab.	$1.288 \times 300 / 86.400 = 4,4$
Terciar.	Abastec.	2 l/m2.	5.783 m2.	$11.566 / 86.400 = 0,13$
Indust.	Abastec.	3.5 l/m2.	9.205 m2.	$32.218 / 86.400 = 0.37$
Riego	Jardín	1 l/seg/ha.	19.260 m2.	$1 \times 19.260 / 86.400 = 0.22$
Riego	Resto Z.V.	1 l/m2/día	38.124 m2.	$1 \times 38.124 / 86.400 = 0,44$
Riego	Equipo y Viales	1 l/m2/día	37.554 m2.	$1 \times 37.554 / 86.400 = 0,43$
TOTAL L/SEG.				5.99
lo que supone:				
$\frac{5.99 \times 86.400}{3.800} = 136 \text{ l/hab/día}$				

2.2.4.- Esquema de Cálculo:

El cálculo de la red de distribución se efectuará partiendo del caudal continuo de 5.99 l/seg., supuesto concentrado el consumo en 10 horas, por lo que el caudal del cálculo para la red de distribución será:

$$q = 2,4 \times 5.99 = 14.38 \text{ l/seg.}$$

Igualmente se considerará el correcto funcionamiento de los hidrantes contra incendios en la determinación de los diámetros.

Deposito Regulador: Tendrá una capacidad de 540 m3., se instalará en la cota más alta del terreno y se situará la estación de bombeo junto al canal de Confederación, según se indica en los planos.

El Deposito esta situado en el SG-RV-SI Área 8, con 6.750 m2. De

terreno y se accede por el SG-RV-RV Área 7, con 4.637 m2.

3.- SANEAMIENTO:

3.1.- Características de la Red:

Se construirá una red de saneamiento con varios puntos de vertido, siendo el sistema utilizado el separativo, dadas las características topográficas de la finca. Las tuberías serán de hormigón centrifugado, y los tramos llevarán pozos de registro, así como cámaras de descarga automática en las cabeceras de los ramales. La red discurre por los viales y se prevén los absolvedores de calzada.

3.2.- Esquemas de cálculo:

Los caudales unitarios par alas aguas negras, serán los mismos que los de abastecimiento de agua, considerándose para las cámaras de descarga, un caudal instantáneo de 20 l/seg. Las aguas pluviales máximas que se consideran corresponden a caudales de 50 litros por segundo y hectárea, referido a la totalidad del sector, y las zonas que aguas arriba la afectan.

A continuación resumiremos las principales características:

3.2.1.- Datos de cálculo:

Caudal de cálculo	300 l/hab/día y factor de punta 2, 4 y C.S.3
Cámara de descarga	20 l/seg.
Caudal de pluviales	50 l/seg/ha.
Conducciones	Hormigón vibrado
Pendientes	Mínima.... 0,50% Máxima... 4%
Velocidades	0,50 y 3 m/seg.
Diámetros	20 cms. en acometidas 30 cms. o superior en colectores

3.2.2.- Características del trazado:

Tubería de P,V,C, sobre asiento y abrigado de hormigón en masa, con pozo de registro de fábrica de ladrillo y tapa de fundición a distancias no superiores a 50 m., y en los quiebrs recubrimiento de la tubería superior o igual a un metro (1 m.)



3.2.3.- Diámetro de la conducción:

Las conducciones se dimensionaran, según el caudal a evacuar.

3.2.3.1.-

Las parcelas situadas sobre las zonas altas de la parcela VP-1, VP2, VP3, VP6, UA2, UA3, tendrán previstas una servidumbre de 1 m. para el paso del Colector de Saneamiento.

3.3.- Evacuación de pluviales:

Se ha estudiado, asimismo, la evacuación de aguas pluviales disponiendo los absorbedores necesarios en los viales que llevarán las aguas, hasta las zonas previstas por el Ayuntamiento de San Roque.

4.- ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO:

4.1.- Abastecimiento:

En la actualidad existen líneas de Alta Tensión, que alimentan a la zona. La alimentación General Eléctrica, teniendo en cuenta la potencia demandada y la distancia al C.T. existente se hará en Alta Tensión.

4.2.- Esquemas de cálculo:

A) Electricidad B.T.:

La dotación de energía se hace de acuerdo con el grado de electrificación que prescribe el vigente Reglamento Electrotécnico de B.T., que será de 8.000 W., por vivienda en zona de Adosadas y pareadas.

En la zona docente y social, se han previsto 50 y 27 w/m2., construidos respectivamente. Para la zona comercial y terciaria 100 W/m2., construidos. En la zona de Parque Deportivo, se ha previsto una potencia global de 5.000 W., y para la zona Verde Pública 15.000 W.

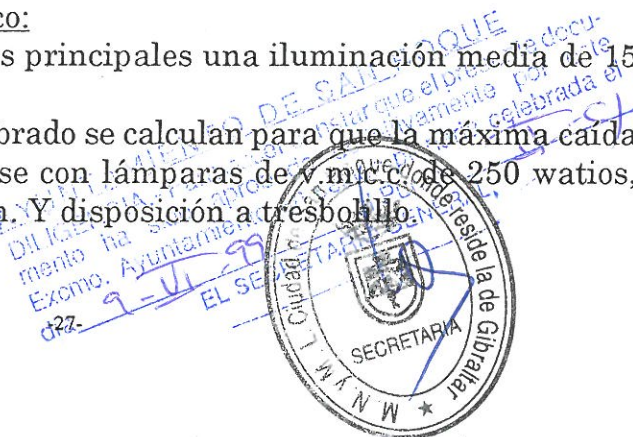
En zona Industrial 100 W/m2.

El cálculo de circuitos y ramales de baja tensión se hace en forma que la caída de tensión en el punto más alejado sea como máximo del 4%

B) Alumbrado Público:

Se prevé en los viales principales una iluminación media de 15 lux.

Los circuitos de alumbrado se calculan para que la máxima caída de tensión sea del 3%, previniéndose con lámparas de v.m.c.c. de 250 vatios, separadas aproximadamente 25 m. Y disposición a tresbolillo.



4.3.- Previsiones de potencia:

A fin de determinar la potencia demandada, a continuación se detallan éstas:

4.3.1.- Potencia Instalada:

322 Viviendas a 8.000 W. C/u	2.576.000 W.
Zona Verde	15.000 W.
Parque Deportivo	5.000 W.
Zona Docente	321.400 W.
Zona Social	30.996 W.
Zona Comercial y Terciaria	454.500 W.
Zona Industrial	1.163.200 W.
Alumbrado Público (255x250)	63.750 W.
POTENCIA TOTAL INSTALADA	4.629.846 W.

4.3.2.- Potencia simultanea:

Aplicando los coeficientes de simultaneidad indicados en el vigente R.e.B.T., se tendrá:

Estimando un factor de diversidad del 80% y un factor de potencia de 0,85 los 4.605.846 W., pasarán a ser:

$$Pa = \frac{4.629.846 \times 0,8}{0,85} = 4.357.502$$

Se instalaran los transformadores necesarios para esta capacidad.

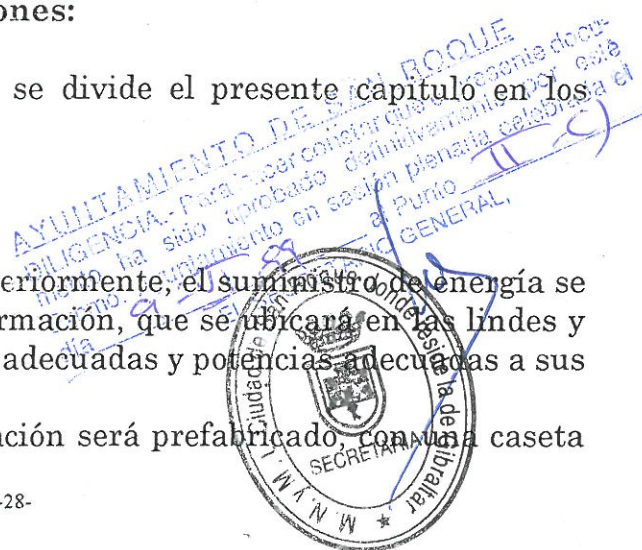
4.4.- Descripción de las Instalaciones:

Para su mejor estudio se divide el presente capítulo en los siguientes apartados:

4.4.1.- Alta Tensión:

Como se ha referido anteriormente, el suministro de energía se hará en A.T., con centros de transformación, que se ubicará en las lindes y calles de la urbanización a distancias adecuadas y potencias adecuadas a sus usos.

El centro de transformación será prefabricado, con una caseta



modular de paneles de hormigón y celdas tipo cabina, para 24 Kv.

Los transformadores serán de 400 Kva., y 700 Kva., c/u., a 10/20 Kv., de tensión 1ª, con salida a 380/220 V., en B.T. y refrigerado de aceite.

La línea de enlace entre transformador y cuadro general de protección se realizará con cable de aluminio tipo RB-0,6/1 kv., de 240 mm². El centro cumplirá las Normas de la Junta de Andalucía y de la Cia. Sevillana de Electricidad.

4.4.2.- Redes de B.T.:

Desde los cuadros generales de B.T., partirán debidamente seccionados y protegidos los siguientes circuitos:

*4 circuitos de 3x1x240+1x150 mm²., de sección para alimentación de las 319 viviendas.

*2 circuito igual al anterior para la zona comercial, social, docente y deportiva.

Estas líneas, se realizarán con cable de aluminio tipo RV-0,6/1 Kv., conducido bajo tubo de P.V.C. rígido de 140 mm. ø enterrado en una profundidad mínima de 0,60 m. Cada 30 m., como máximo y en los puntos de derivación y cambios de dirección, se dispondrán arquetas de registro normalizadas.

4.4.3.- Alumbrado Público:

Para la iluminación de los viales se instalarán luminarias para V.M.C.C. de 250 W. Sobre columnas de 3,5 m., de altura, y separación entre si por 25 m., al tresbolillo, con lo que se conseguirá una iluminación media de 15 lux.

La instalación comprenderá un cuadro de control y protección con reloj de doble esfera y cédula foto-eléctrica, unas redes de distribución realizadas con cable de cobre VV-0,6/1 Kv., conducido bajo tubo de P.V.C., rígido, enterrado a una profundidad media de 0,60 m., y los puntos de luz constituidos por luminarias esféricas con equipo para V.M.C.C. de 250 W., montadas sobre columnas de 3,5 m. De altura. Estas columnas dispondrán en su base de un tablerillo de protección con un c/c calibrado y de una toma de tierra individual con pica de acero cobrizado. El cableado interior se hará con cable de 1.000 V. De 2,5 mm². De sección. La iluminación tendrá dos niveles: **Intensivo y Permanente.**

En el primero entrarán en servicio el 100% de las luminarias, mientras que en el segundo sólo permanecerán encendidas 1 cada 3 luminarias.



5.- RED TELEFÓNICA:

A fin de poder dotar a las viviendas y demás zonas de la urbanización, de extensiones telefónicas, se dejarán previstas unas redes de canalizaciones que se realizarán de acuerdo con las Normas de la C.T.N.E. y que se realizarán con tres tubos de P.V.C. de 110 mm. $\varnothing$ enterrados a una profundidad media de 0,60 m., tendidos por un lado del vial. Se dispondrán arquetas normalizadas cada 60 m. Máximo, en los puntos de derivación y en los cambios de dirección.

Todas las obras indicadas serán de acuerdo con módulos normalizados por la Cia. Telefónica a cuyo personal corresponde, asimismo, la canalización definitiva de los cables de líneas y elementos de conexionado.

San Roque, MAYO de 1.999
ARQUITECTO:



3.- ORDENANZAS REGULADORAS

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para ser constancia que el presente docu-
mento ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
día 9-VI-99 en el Punto II-C
EL SECRETARIO GENERAL,



ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES:

Las presentes Ordenanzas reglamentarán el uso de los terrenos y la edificación pública y privado comprendidas en la Finca "La Pólvara", en el T.M. de San Roque, cuyo desarrollo urbanístico se contempla en el presente Plan Parcial de Ordenación.

2.- CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA:

Parcela Mínima:

La parcela es aquella cuyas dimensiones constituyen el límite inferior para poder hacer edificación alguna. No se permitirán parcelaciones que den como resultado parcelas inferiores a la mínima. Las dimensiones de la parcela mínima se establecen para cada zona como una de sus Normas Específicas de Edificación.

Volumen Edificable:

Es el número de metros cuadrados que se pueden edificar.

A) Se descuentan íntegros:

- Los patios interiores a los que dan habitaciones vivideras.
- Los patios abiertos a fachadas
- Los cuerpos voladizos y porches que tienen los tres lados exteriores sin cerrar.
- Los sótanos

B) Se descontarán la mitad de la superficie cubierta:

- En los cuerpos volados y porches que tienen tres lados externos cerrados.
- No se tendrá en cuenta el volumen ocupado por el interior de los tejados, teniendo el carácter de ático según las ordenanzas que regula el P.G.O.

Superficie de la Parcela o Solar:

Es el número de metros cuadrados de la proyección horizontal de la parcela o solar que cumpla, como mínimo las condiciones del solar edificable o de la parcela mínima, limitado por linderos privados o públicos. Se representa por "S".

Edificabilidad:

Volumen máximo edificable en una parcela o solar. Se mide en m²/m². Y, siempre que no se diga lo contrario, se refiere a la superficie útil del



solar o de la parcela; o sea, se trata de la edificabilidad neta del terreno, sin computar la superficie de espacios públicos (verdes, aparcamientos públicos, viales públicos, etc...)

La edificabilidad "E", vale: $E = Vm2./S.$

Volumen edificable:

Máximo volumen (en m2.), que puede ser edificado en la parcela o solar. Su símbolo es Vm2.

Ocupación:

Parte del solar o parcela que puede ser edificado en cada planta. La ocupación se mide en porcentajes.

Altura máxima:

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

No contarán para alturas:

- La parte correspondiente a la caja de escaleras o de ascensores o de depósitos, en los que sobresalga del último forjado.
- La distancia entre el último forjado y la cresta de los tejados, siempre que no se produzcan dentro espacios habitables abuhardillados.
- Las chimeneas, en lo que sobresalga del último forjado.

Número de plantas:

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

Alineación de fachadas:

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

Alineaciones interiores y medianeros:

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

Anchura de la calle:

Anchura de la calle en un punto (medida en mt y notada "a") es la distancia entre los linderos públicos del vial, medida según una línea recta perpendicular al eje de la calle en ese punto.

3.- ESTUDIO DE DETALLE:

Los Estudios de Detalle podrán redactarse con el exclusivo objeto de establecer nuevas alineaciones y rasantes, reajustar las señaladas en el P.P.O., o para ordenar volúmenes.

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

En la redacción de los Estudios de Detalles, se estará a lo dispuesto en el Art. 14 de la Ley del Suelo y los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

4.- PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN:

En las parcelaciones y reparcelaciones, se está a lo dispuesto en los Art. 94 a 102 de la vigente Ley del Suelo.

A los efectos señalados en el Art. 95, se tendrá en cuenta la superficie de parcela mínima, según el cuadro de parcelas por zonas.

Los proyectos de parcelación y reparcelación serán redactados por técnicos competentes y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Una vez obtenida la aprobación del presente P.P.O. se formulará el correspondiente Proyecto de Urbanización, redactado por técnicos competentes y visado por el Colegio oficial correspondiente.

En su redacción se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.

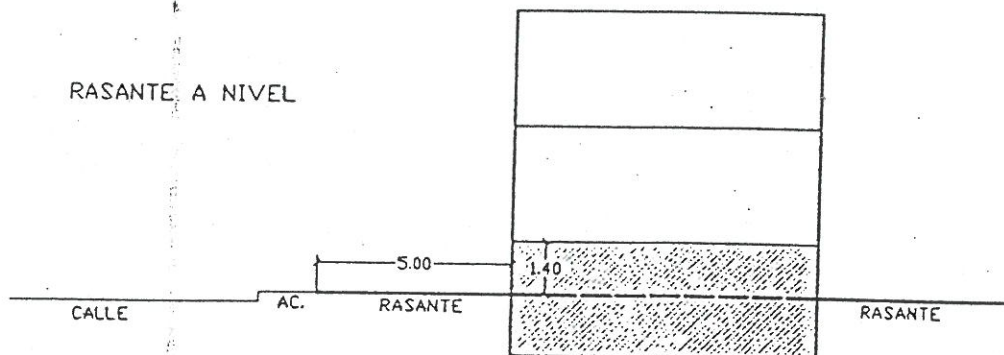
En relación con lo indicado en el Art. 68.1 del R.P., no se permitirán adaptaciones de detalles que supongan reducción de la calidad prevista en el presente P.P.O.

EDIFICACIÓN EN LADERA

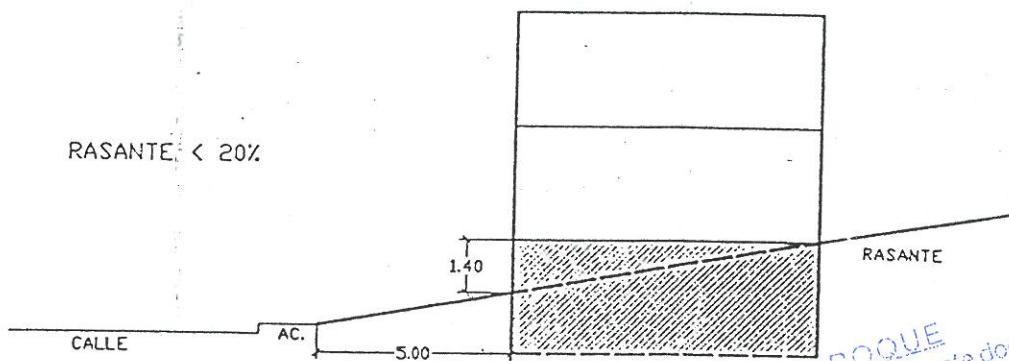


ZONA RAYADA NO CONTARIA PARA VOLUMEN

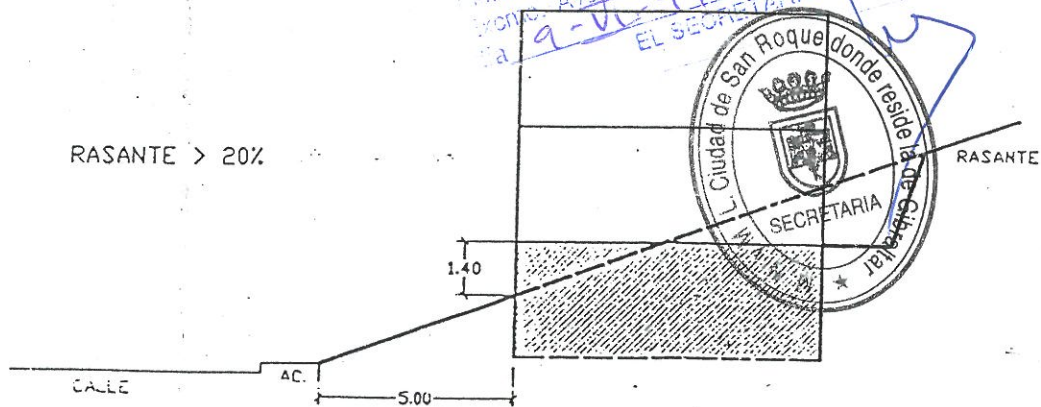
RASANTE A NIVEL



RASANTE < 20%



RASANTE > 20%



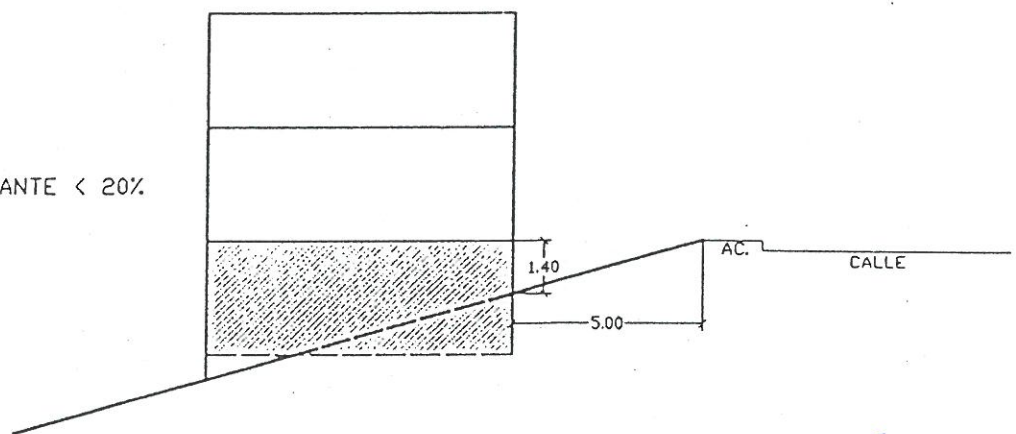
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 ILUSTRACION: Para constatar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Honorable Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-VI-99 al Punto II-9
 EL SECRETARIO GENERAL



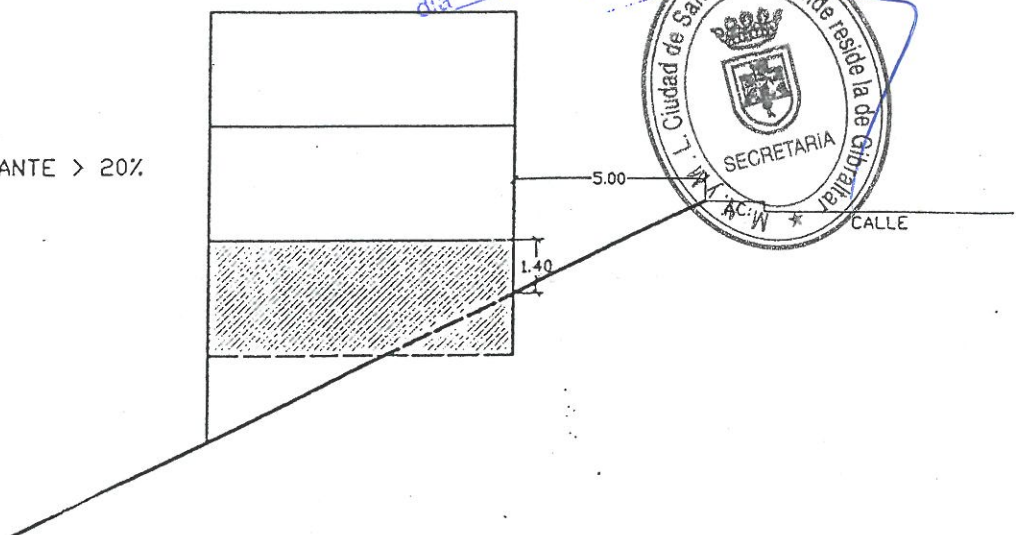
EDIFICACION EN LADERA

 ZONA RAYADA NO CONTARIA PARA VOLUMEN

RASANTE < 20%



RASANTE > 20%



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.- Para constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-VI-95 al Punto II-C)
 EL SECRETARIO GENERAL.



ORDENANZAS REGULADAS DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE LOS TERRENOS EN CUANTO A VOLUMEN, DESTINO Y CONDICIONES SANITARIAS Y ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES EN CADA ZONA Y ORDENANZAS REGULADORAS DE TALES MATERIAS:

6.- ORDENANZA-I : DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 1º.-

Red Viaria: Las características de posición, trazado, pendientes y secciones están perfectamente definidas en los correspondientes planos.

Artículo 2º.-

Aparcamientos: Los aparcamientos previstos en el Plan son preceptivos en posición a superficie. Su espacio es público, exceptuándose los previstos en el mismo, en las zonas determinadas como de uso privado, que quedarán debidamente justificados en otros artículo.

Artículo 3º.-

Zona social y comercial: En dicha zona se prevé los usos propios de los establecimientos comerciales y sociales.

7.- ORDENANZA-II : ORDENANZAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 4º.-

Para llevar a cabo todas y cada una de las obras necesarias para la total ejecución del presente planteamiento, será preceptivo la redacción del Proyecto de Urbanización, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo.

Artículo 5º.-

Abastecimiento de agua: Se llevará a cabo el mencionado servicio con las garantías necesarias previstas en la legislación vigente y de acuerdo con las siguientes normas. Se asegurará una dotación mínima de 300 l., por habitante y día. La instalación se realizará con la garantía y caudal suficiente, y en el grado de potabilidad exigido para estos casos.

Artículo 6º.-

Saneamiento: Su ejecución se llevará a cabo de acuerdo con las normas vigentes en la Comisión Central de Saneamiento y del Ministerio de



Obras Públicas y Urbanismo, mediante la evacuación de las aguas residuales, con alcantarillado general dispuesto con todos los elementos precisos.

Las parcelas situadas en la zona elevada de VP-1. VP-2. VP-3, VP-6. UA-2. UA-3, tendrán presentes una servidumbre de 1 m. para el paso del Colector de Saneamiento.

Artículo 7º.-

Energía eléctrica: Su ejecución se llevará a cabo según las prescripciones del vigente Reglamento Electrotécnico, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 2413/73 de 20 de Septiembre, y por las instrucciones complementarias MF BT por orden del Ministerio de Industria de 31 Octubre de 1.973.

Artículo 8º.-

Iluminación: Se prevé la iluminación de las vías mediante la instalación de las farolas correspondientes, alcanzandose unos niveles de 15 lux.

Artículo 9º.-

Eliminación de basuras: Se garantizará mediante el sistema que se considere más conveniente y de común acuerdo con el Ayuntamiento, la recogida domiciliaria y diaria.

8.- ORDENANZA-III : ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 10º.-

Estéticas: Los materiales a emplear en la edificación serán de primera calidad y no ocasionaran desdoro de la categoría de este tipo de edificaciones.

Artículo 11º.-

Alineaciones:

a) Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones serán las definidas en el presente Plan Parcial.

b) A estos efectos, deben considerarse dos alineaciones exteriores: una llamada "oficial", de calle, y otra de edificación que quedan definidas de la forma siguiente:

Artículo 12º.-

Linea oficial de calle: Es la que figura en los planos o proyectos oficialmente aprobados, como limite entre los espacios públicos destinados a calle, vías, plazas, etc..., y las parcelas o solares, ya sean pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.



Artículo 13°.-

Línea de edificación: Será aquella que se fijará en las Ordenanzas de edificación y que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que, según los casos, podrán o no coincidir con la línea oficial de calle.

Artículo 14.-

a) Las alturas regaladoras de las edificaciones serán variables, dependiendo de la ordenación urbana prevista en cada zona.

b) La altura de la edificación se medirá desde el punto medio de la fachada y a partir del nivel del terreno en ese punto.

Si se hace un semisotano, este podrá sobresalir sobre la rasante del terreno 1,40 y sobre esta altura, computará la altura de la edificación.

c) Sobre la altura máxima regaladora podrán levantarse:

- 1.- Las pendientes de azotea o cualquier género de cubierta
- 2.- Las cajas de escalera de acceso a la azotea y ascensores.
- 3.- Los tubos de chimenea, que se elevarán a 1 mt. Sobre la cubierta exterior del edificio propio, y sobre la del vecino, si no dista como mínimo 2 mts., del mismo.
- 4.- Las barandillas de fachada anterior y posterior que se levanten directamente sobre la altura máxima reguladora.

Artículo 15.-

Ruidos: No se permitirá el uso de máquinas o aparatos de ningún género, que puedan producir molestias de este tipo a los habitantes de la urbanización.

9.- ORDENANZA-IV : ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

9.1.- Ordenanza 1ª "Zona Residencial Unifamiliar, Adosadas y Pareadas"

Artículo 16.-

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares, adosadas y pareadas, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.



Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías

Artículo 17.-

Parcelación: La parcela mínima es de 100 m2. en viviendas adosadas y de 200 m2., en viviendas pareadas y 200 m2., en unifamiliares. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 100 ó 200 m2., según sean adosadas, pareadas o unifamiliares. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

Se podrán unir parcelas con un mínimo de 200 m2. para hacer viviendas unifamiliares aisladas, siempre que cumplan las siguientes condiciones en adosadas, no dejar medianeras vistas, mediante garajes, pergolas u otros elementos decorativos, y en pareadas separación a linderos privados de 3 mts., excepto en el que se adose a medianería.

Artículo 18.-

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 60% en viviendas adosadas y del 50% en viviendas pareadas y unifamiliares. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

Artículo 19.-

Alturas de edificación: La altura máxima de la edificación será de 6,50 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Los sótanos podrán tener 2,20 de altura (Ordenanzas P.G.O., capit. 3, art. 9.3), tendrán carácter de semisótano cuando sobresalgan de la rasante del terreno un máximo de 1,40 m., no contando para volumen.

La altura de la vivienda computa a partir de 1,40 sobre la rasante del terreno.

Artículo 20.-

Volumen: El volumen máximo edificable será de 1 m2/m2 en viviendas adosadas, y de 0,80 m2/m2 en viviendas pareadas y unifamiliares.

En este conjunto de volúmenes, se incluirá la totalidad del construido sobre la superficie rasante. Los porches y terrazas cubiertas no se contarán como volumen edificado, salvo en el caso de que tengan tres lados cerrados.



9.1.1.- Ordenanza 2ª "Zona Residencial Viviendas en Conjuntos"

Comprenden las zonas VC-4, VC-7, VC-11. En estas zonas se podrá desarrollar viviendas unifamiliares en Conjuntos, en la VC-4 32 viviendas, en la VC-7 48 viviendas y en la VC-11, 16 viviendas.

El Volumen será de 0,80 m²/m².

Alineaciones a linderos públicos 5 mt.

Alineaciones a linderos privados 3 mt.

La ocupación será del 50% de la parcela

La altura de la edificación será de 6,50 m., sobre esta altura se podrá construir áticos ateniéndose a las Normas del Plan General de San Roque, este volumen bajo cubierta, no computará para volumen.

Serán de aplicación a estas zonas el resto de las Ordenaciones que se incluyen en estas Ordenanzas.

Artículo 21.-

Alineaciones y separación a linderos: Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

-Separación a linderos públicos: 5 m.

-Separación a linderos privados: 3 m. (Excepto en las viviendas adosadas que podrán unirse a medianería y las viviendas pareadas que podrán adosarse a una de las medianerías, de acuerdo con el colindante).

Artículo 22.-

Cercados: Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.

2.- No podrá tener una altura superior a 2 m.

3.- La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.

4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2 m., estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.

Artículo 23.-

Condiciones estéticas: La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas deberán mantenerse



en buen estado.

Artículo 24.-

Condiciones de las construcciones:

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente
- b) Arbolado con suelo de tierra
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento roleteado, etc..)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc..

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

Artículo 25.-

Pistas deportivas: Según las superficies de las parcelas podrán instalarse canchas y piscinas que no exijan locales cubiertos.

Artículo 26.-

Condiciones higiénicas: Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuartos de baño, mediante chimeneas "shunt" o similar.

Artículo 27.-

Suministro de agua: Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente de la red general de distribución de la urbanización, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela.

La toma será hecha con sujeción estricta a las normas que establezca la Promotora.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DUEÑOS.- Por el presente que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-VI-29 al Punto II
EL SECRETARIO GENERAL,



Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo esta visitable.

No se permitirán en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación, ni los aeromotores. En todo caso está prohibida la utilización del agua con fines comerciales.

Artículo 28.-

Acometidas: Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos de la Promotora, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica, cables telefónicos, o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas en zanjas, con arreglo a las reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

Artículo 29.-

Suministro eléctrico: La Promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 8.000 watios/vivienda. Si el propietario precisara mayor potencia, tomará a su cargo, el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

Artículo 30.-

Control de Proyecto: La propiedad de cada parcela se obliga a presentar a la Promotora o Comunidad de Propietarios, para su aprobación, el Proyecto de las construcciones a realizar en la misma, sin cuyo requisito no se le autorizará a iniciar la construcción.

Artículo 30.1.-

La edificación en ladera tendrán que atenerse a los esquemas de edificación que se indican según sea la rasante ó < 20% ó >20%

9.2.- Ordenanza 2ª "Zona Industrial"

Artículo 31.-

Uso: Serán los establecidos para llevar a cabo operaciones de transformación, Reparación, Almacenaje y distribución de productos, según categorías establecidas en el P.G.O. en categoría 6ª y 7ª.

Artículo 32.-

Parcelación: La parcela mínima será 200 m².

Artículo 33.-

Ocupación: La superficie máxima edificada en planta baja no



será superior al 80% de la parcela.

Artículo 34.-

Altura máxima: Será de 6 m. Y el número máximo de plantas dos.

Artículo 35.-

Volumen: El volumen máximo edificable será de 1,00 m²/m².

Artículo 36.-

Alineaciones y separaciones a linderos: La separación a calle será de 5 mts., podrá adosarse a medianería.

Artículo 37.-

Aparcamientos: 1 aparcamiento cada 100 m²., edificables y 1 cada 500 m²., edificables, de 7x4.

Artículo 38.-

Normas higiénicas: Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas generales de la Edificación, así como a todos aquellos previstos en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

9.3.- Ordenanza 3ª "Zona Verde Pública"

Artículo 39.-

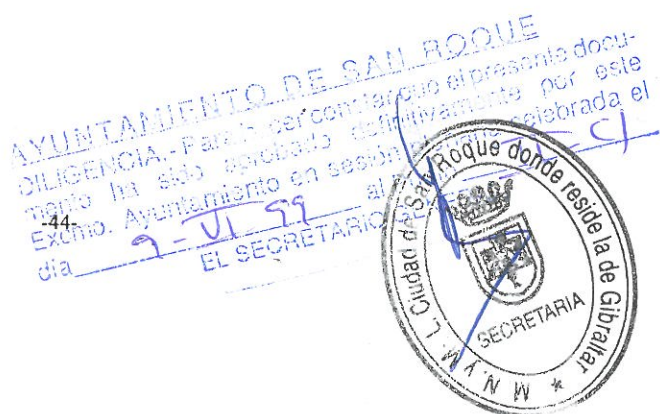
Uso: Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

Artículo 40.-

Edificabilidad: Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona y que deberán ser autorizados eventualmente por la Comisión Provincial de urbanismo.

Artículo 41.-

Protección del paisaje: Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completandose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tala de árboles.



9.4.- Ordenanza 4ª "Servicios de Interés Público y Social"

9.4.1.- PARQUE DEPORTIVO

Artículo 42.-

Uso: Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

Artículo 43.-

Parcelación: La parcela mínima es de 2.036 m²., para Parque Deportivo.

Artículo 44.-

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 10% de la parcela.

Artículo 45.-

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Artículo 46.-

Volumen: el volumen máximo edificable será 0,15 m²/m². Para Parque Deportivo.

Artículo 47.-

Alineaciones y Separación a Linderos: Separaciones a calles y linderos de 6 m.

Artículo 48.-

Aparcamientos: Se ubicará un aparcamiento por cada 100 m²., construidos en la zona, ubicados dentro de la misma, en la zona Deportiva y Parque Deportivo.

Artículo 49.-

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observaran normas análogas a los casos anteriores.

9.4.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Artículo 50.-

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo,

AYUNTAMIENTO DE SAN LUIS
DILIGENCIA. Para constancia el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-VI-95 al Punto II-C
EL SECRETARIO GENERAL.



sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático.

Artículo 51.-

Parcelación: La parcela mínima es de 200 m2.

Artículo 52.-

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 80% de la parcela.

Artículo 53.-

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Artículo 54.-

Volumen: El volumen máximo edificable será de 1,20 m2/m2.

Artículo 55.-

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 5 mts., Separación a linderos 3 mts.

Artículo 56.-

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2., construidos de establecimiento comercial.

Artículo 57.-

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Artículo 58.-

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

9.4.3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL:

Artículo 59.-

Uso: Edificaciones para temas sociales y culturales.

Artículo 60.-

Parcelación: La parcela mínima es de 200 m2.

Artículo 61.-

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 80% de la parcela.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para constatar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Pleno. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 9-VI-99 a las 12.00 horas en el Punto II-C)
EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 62.-

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Artículo 63.-

Volumen: El volumen máximo edificable será de 1,20 m²/m²., m². Mismas condiciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.

Artículo 64.-

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m². Construidos de establecimiento.

Artículo 65.-

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán Normas análogas a los casos anteriores.

Artículo 66.-

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones c calles 5 mts., separaciones a lindeos 3 mts.

9.5.- Ordenanza 5ª "Centros Docentes"

Artículo 67.-

Usos: Edificaciones para centros docentes de E.G.B.

Artículo 68.-

Parcelación: La parcela mínima es de 5.000 m².

Artículo 69.-

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 30% de la parcela.

Artículo 70.-

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 9 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Artículo 71.-

Volumen: El volumen máximo edificable será de 1 m²/m²., Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.



Artículo 72.-

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones a calles de 5 mts., separación a linderos 3 mts.

Artículo 73.-

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamientos por cada 100 m²., construidos.

Artículo 74.-

Cerramientos: Se observaran las mismas normas del *Artículo-23*.

Artículo 75.-

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

10.- ORDENANZAS ADMINISTRATIVAS:

Artículo 76.-

Estarán sujetos a Licencia los siguientes Actos:

- a) Las parcelaciones y reparaciones urbanísticas
- b) Las obras de nueva planta
- c) Las demoliciones de construcciones
- d) Los demás actos que se señalan en el Plan

Artículo 77.-

Tramitaciones: Hecha la obligatoria petición de alineaciones y, en su caso, la voluntaria consulta sobre condiciones de edificabilidad y normas urbanísticas, presentará en el Ayuntamiento un proyecto firmado por el Técnico competente (según legislación vigente) y visado por el correspondiente Colegio Oficial, excepto que se trate de funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones.

Artículo 78.-

Toda denegación de Licencia será motivada y recurrible.

Artículo 79.-

Las obras a que se refiere el presente Plan Parcial de Ordenación, previamente a su realización y solicitud de Licencia, habrán de ser desarrolladas en el oportuno Proyecto de Urbanización, ejecutado por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

Artículo 80.-

La Dirección técnica de las obras de la Urbanización se encomendará por el Promotor de las mismas a Técnicos idóneos.

Artículo 81.-

La promotora se compromete, previamente a la edificación de cada parcela, a dotarlas de conducción de agua, con el fin de proporcionarles una dotación mínima de 300 litros por persona y día. Dicha conducción tan solo sería establecida hasta el pie de la parcela, siendo de cuenta del propietario de la misma la instalación del servicio en el interior de aquella, así como la del oportuno contador, que habrá de ser necesariamente utilizado, al punto de que su no instalación privará del uso del servicio.

Artículo 82.-

El precio del servicio habrá de ser fijado por el Municipio

Artículo 83.-

La Promotora se compromete a instalar, así mismo hasta el pie de la parcela, la red de baja tensión, en las condiciones y formas que se expresan en el presente planeamiento, siendo de cuenta del propietario de la parcela la instalación de las tomas y conexiones en el interior de las mismas, así como la colocación del oportuno contador dentro del precio y condiciones fijados por la Compañía Suministradora del fluido.

Artículo 84.-

La Promotora se compromete también a realizar la red general de saneamiento de la urbanización, de acuerdo con el esquema que se presenta dentro de este Plan Parcial. Será obligatorio para todo propietario de cualquier parcela el empalme de su conducto de evacuación particular a la red de saneamiento.

Artículo 85.-

La Urbanización contará con un servicio domiciliario de recogida de basuras del propio Ayuntamiento.

Artículo 86.-

La Promotora se compromete a instalar toda la infraestructura de la Urbanización.

Artículo 87.-

Todos los futuros propietarios de solares, se comprometen por el simple hecho de la adquisición de uno de ellos, a formar parte de la Comunidad de Propietarios, así como a contribuir proporcionalmente a los gastos que inciden sobre la citada Comunidad.



Artículo 88.-

La Comunidad de Propietarios, se constituirá en cuanto lo solicite el Ayuntamiento, ya directamente, ya a petición de la Promotora, ya en fin, a solicitud de un número de los mismos que represente como mínimo, el 25% del terreno, considerado como superficie útil de uso privado, dentro de la urbanización. Podrá también constituirse a instancias exclusiva de la Promotora..

Artículo 89.-

Se prohíbe expresamente el uso de las parcelas como vertedero de cualquier producto, como es el caso de restos de poda o jardinería, materiales de construcción, etc...

Artículo 90.-

Dentro de cada parcela, no podrá verificarse otro tipo de edificación ni destinarse a otro uso que los permitidos en las ordenanzas Técnicas.

Por ello y sin que signifique señalar prohibiciones con carácter limitativo, será absolutamente preciso que cualquier otra realización distinta a la prevista en el proyecto de Edificación, que se presente a la Dirección Técnica de la obra y al Ayuntamiento conforme a Ordenanzas, habrá de precisar inexcusablemente, autorización escrita de la dirección técnica facultativa de las obras, salvo que por imperativo legal, hubiese de estar sujeto a licencia. Sin la referida autorización la obra se entenderá realizada en precario y podrá ser perseguida por todos los demás medios legales adecuados, a fin de obtener su demolición o paralización en su caso.

Artículo 91.-

Asimismo será objeto de especial prohibición cualesquiera actividades que contraviniesen las normas elementales de convivencia, en una urbanización de tipo Residencial, ya afecte al orden público, a la moral, a las buenas costumbres o a las más elementales reglas de convivencia ciudadana, aunque no estuvieren expresamente estereotipadas en concretas normas de ordenanzas. Todos los conflictos que pudieran surgir por esta causa habrán de ser sometidos al criterio del organismo municipal.

Artículo 92.-

Todo propietario de algún solar o edificación dentro de la urbanización, tendrá derecho de preferencia para disfrutar de las instalaciones públicas de uso privado que se instalen dentro de la misma, en la forma y condiciones que se establezcan en sus respectivos reglamentos de régimen interno.

Artículo 93.-

En las zonas VP-1, VP-2, VP-3, VP-6, UA-3 y UA-4, las parcelas



situadas en la parte alta, tendrán una servidumbre para el paso del Colector de Saneamiento de 1 mt., de ancho y su conservación y limpieza de este Colector, será a cargo de la Comunidad de Propietarios.

San Roque, MAYO de 1.999
ARQUITECTO:

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS

250599108697

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CADIZ

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
El Ayuntamiento de San Roque, por el presente, manifiesta que el documento ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
día 9-05-99
EL SECRETARIO



**4.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 53
DE LA
LEY DEL SUELO**

CUMPLIMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Por el presente se certifica que el presente documento ha sido otorgado y firmado por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-VI-99 a Puntos II-9
EL SECRETARIO GENERAL



CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 53 DE LA LEY DEL SUELO

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN:

La necesidad de transformar el suelo Programado, en Urbano para asentar en él dignamente la creciente demanda de alojamiento, siempre y cuando se cumplan, como en nuestro caso, los requisitos que determina la Ley del Suelo y el Plan General de Ordenación de San Roque.

En el momento actual, se viene observando una tendencia creciente en la demanda de viviendas, de la zona, razón por la que el desarrollo urbanístico de la finca se pretende iniciar en cuanto se disponga de permiso para ello.

La ejecución de las obras de Infraestructura, primero y de las edificaciones a continuación, contribuirá a crear una serie de puestos de trabajo directos durante la construcción, que a su vez generará una parte proporcional de demanda de mano de obra, en las industrias auxiliares y permanentes en el sector terciario.

Por otra parte, creemos que de llevarse a cabo en el plazo más corto posible, que las posibilidades permitan y aconsejen, la Urbanización de la finca de la que se redacta el presente Plan Parcial, la rentabilidad de la inversión que se lleve a cabo, será mayor

Con el desarrollo del presente Plan Parcial, damos cumplimiento a las indicaciones contenidas en el P.G.O. de San Roque, relativas a esta finca, así como lo preceptuado en la Ley del suelo y su Reglamento.

Por tanto, creemos que está justificada la conveniencia de urbanizar la finca, cuyo Plan parcial de Ordenación nos ocupa en el presente Proyecto.

2.- NOMBRE, APELLIDO Y DIRECCIÓN DEL PROPIETARIO:

La Promotora de la urbanización de la finca, de la que se redacta el Plan parcial de Ordenación, es la Sociedad COINMASA, S.A., representada por D. LUIS JIMENO, con domicilio social en Carretera Cádiz- Málaga, Km. 117 Camping - San Roque.



3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, PLAZOS DE LA MISMA:

Se entiende por obras de Urbanización aquellas por medio de las cuales se convertirá el actual suelo urbanizable, en solares urbanizados, mediante la instalación de los servicios exigidos por el vigente Decreto de Infraestructura, y en todo caso, como mínimo, las referentes al trazado de la red viaria con sus correspondientes obras de pavimentación y acerado, abastecimiento y distribución de agua, red de aguas fecales, redes de baja tensión y alumbrado público, obras que serán ejecutadas directamente por la Promotora, o por contrato entre la Promotora y una Empresa Constructora, previa redacción y aprobación del preceptivo Proyecto de Urbanización.

El Plazo de ejecución de las obras de Urbanización es el que figura en el Plan de Etapas que figura en el capítulo siguiente.

Dada la estructura de la propiedad del suelo, el sistema de actuación propuesto es el de COMPENSACIÓN.

4.- PREVISIÓN SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

La Promotora se compromete a conservar y reparar los servicios hasta que legalmente se constituya la Comunidad de Propietarios o la Entidad Colaboradora de Conservación que se crea al respecto.

5.- COMPROMISOS QUE HUBIERAN DE CONTRAER ENTRE LA PROMOTORA Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUELLA Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES:

a) Entre la Promotora y el Ayuntamiento:

1.- La Promotora por sí, directamente o mediante contrato con una constructora, se compromete a ejecutar los servicios de infraestructura según el Plan de Etapas previsto, para que, al dar el Ayuntamiento las Licencias de construcción, estos servicios ya estén realizados en la zona donde se haya concedido la citada Licencia.

2.- Una vez convertido el suelo urbano, por la aprobación del Plan

Parcial de Ordenación y del Proyecto de Urbanización, la Promotora se compromete a ceder al Ayuntamiento los viales y zonas verdes, según se estima en los Art. 67.3 y 114 de la Ley del Suelo.

Asimismo la Promotora, en cumplimiento del Artículo 84.3 de la Ley del Suelo, se compromete a ceder al Ayuntamiento de San Roque, además de los viales y zonas verdes, los terrenos dedicados a parques y jardines, centros culturales y docentes y servicios de interés público y social.

3.- La Promotora para cumplir con lo indicado en el Apartado "C" del Art. 46 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se compromete a presentar en el Ayuntamiento de San Roque, las garantías previstas en el citado Artículo, mediante la presentación de un "AVAL-BANCARIO" por un importe del 6% del costo de las obras de Urbanización y que se calcula, ascenderá a la cantidad de:

$$129.427.200 \times 0,06 = 77.656,32 \text{ ptas.}$$

4.- La Promotora, en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1.374 de 2 de Junio de 1.977, sobre el 10% de Aprovechamiento Medio, se compromete a ceder el 10% de Aprovechamiento medio de las zonas residenciales, si el Ayuntamiento no desea una "Compensación Económica" en lugar de los terrenos.

En cuanto Aprovechamiento medio es:

Cálculo de Aprovechamiento Medio

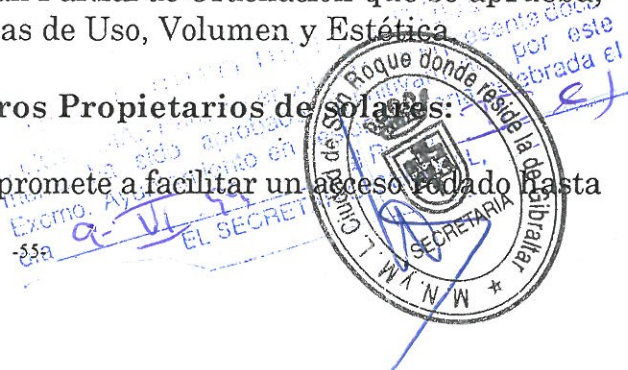
-Residencial de Conjuntos	1.056 m2.
-Residencial Unifamiliar Adosada	1.787 m2.
-Residencial Unifamiliar Pareada	2.297 m2.
-Zona Industrial	1.292 m2.
-Equipamiento Comercial	498 m2.
TOTAL	6.930 M2.

Por tanto, de acuerdo con el Ayuntamiento se cederá la superficie en la que se pueden construir los m2., antes indicados, o bien el acuerdo económico a que se llegue con el Ayuntamiento.

5.- El Ayuntamiento se comprometerá a no ceder más Licencias de obra de las que se deduzcan del Plan Parcial de Ordenación que se aprueba, en todo lo que se refiere a Ordenanzas de Uso, Volumen y Estética.

b) Entre la Promotora y los futuros Propietarios de solares:

1.- La Promotora se compromete a facilitar un acceso rodado hasta



cada parcela, así como el suministro a pie de parcela de las conducciones de agua, saneamiento y electricidad.

2.- La Promotora se compromete a no autorizar a ningún futuro propietario de parcela a edificar ésta mientras no tenga los servicios mínimos de infraestructura.

3.- La Promotora se compromete a conservar y reparar los servicios hasta que legalmente se constituya la Comunidad de Propietarios o bien se cedan a otros Organismos Suministradores.

4.- Los futuros propietarios se comprometen a edificar sus parcelas en los plazos establecidos en este Plan Parcial, así como cumplir las Ordenanzas establecidas para cada zona.

5.- Los futuros propietarios se comprometen a formar parte de la Comunidad de Propietarios cuando ésta se forme, así como a pagar las cuotas correspondientes a cada uno de ellos, para que el mantenimiento esté en perfecto estado en las distintas dependencias de la futura Urbanización.

6.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS:

La Promotora garantiza el exacto cumplimiento de los compromisos por ella adquiridos.

Aunque es de interés de la Promotora el exacto cumplimiento de sus compromisos, pone como garantía su propio terreno a fin de que en ningún momento pueda dudarse de su seriedad y buenos deseos.

Además se garantizará el cumplimiento de los citados compromisos mediante aval bancario, del 6% de coste de las obras de Urbanización, es decir:

$$6\%/129.427.200 = 7.765.623 \text{ ptas.}$$

7.- MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE:

Las obras proyectadas, más las que figuren en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se ejecutarán por la Entidad Promotora a su cargo.

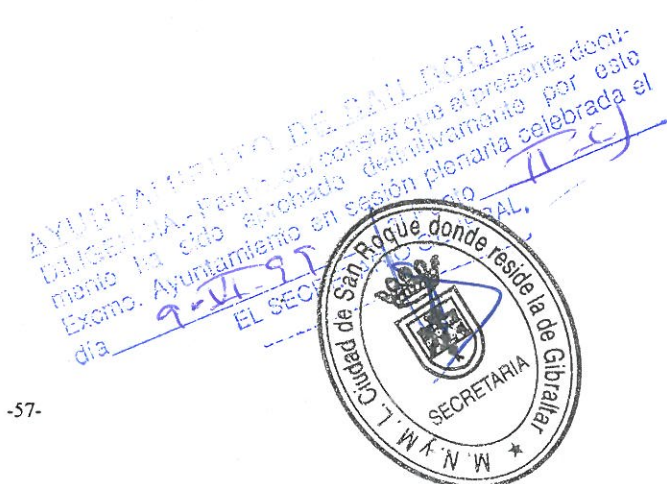
Para ello, en primer lugar cuenta con la propiedad de los terrenos,



cantidad bastante considerable y que se incrementará al estar urbanizados los mimos.

Como fuentes de financiación se cuenta con el capital propio, aportación por venta de parcelas, y créditos bancarios, en la medida que sean necesarias a la vista de la evolución de las obras de Urbanización. Los Promotores se comprometen a presentar, si fuera necesario, informes bancarios.

San Roque, MAYO de 1.999
ARQUITECTO:



5.- PLAN DE ETAPAS

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DIRECCIÓN GENERAL. El Excmo. Ayuntamiento de San Roque aprueba el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-VI-99 al Punto II de la Orden del día.
EL SECRETARIO



PLAN DE ETAPAS

1.- ORDEN DE PRIORIDADES:

1.1.- Generalidades:

Dado que no existe obligatoriedad sobre ningún sistema de prioridad en la actuación, hay libertad para establecer las etapas que se consideran necesarias.

Se ha dispuesto un plazo de ejecución de cuatro (4) años, para la total terminación de las obras de Urbanización, dividido en cuatro fases de un año cada una.

La primera fase de las obras de Urbanización se iniciará una vez aprobado totalmente, y de forma definitiva el correspondiente Proyecto de Urbanización. En orden a este desarrollo se ha estudiado la necesidad de urbanizar totalmente las zonas, en cada una de las fases.

1.2.- Sistema de Actuación:

Se ha tratado de establecer un orden lógico de los trabajos, de forma que pueda simultanearse las obras de edificación con las de Urbanización, si ello fuese preciso; también se ha considerado que habría una serie de elementos que, aunque no sean necesarios en su totalidad desde un principio, deberán construirse por completo, bien porque no sea posible su fraccionamiento en secciones, o porque el sobre coste que ello implicará no lo hace aconsejable.

2.- ETAPAS:

Como ya se ha indicado, el Proyecto se desarrollará en una etapa ejecutada en cuatro fases, como a continuación se detalla.

A efectos de la definición de las obras a ejecutar en cada fase, distinguimos éstas en:

-Infraestructura básica: a ejecutar en el primer año (1ª FASE)

-Infraestructura complementaria: a ejecutar en el 2º año (2ª FASE).

-**Superestructura:** a ejecutar en el 3º y 4º año (3ª y 4ª FASE)

A continuación pasamos a describir las obras previstas en cada fase:

2.1.- Obras a realizar en la 1ª FASE:

- Explanación completa de la red viaria. ✓
- Red de distribución de agua ✓
- Red de saneamiento ✓
- Canalización en B.T. →
- Canalización para alumbrado público ✓
- Canalización telefónica ✓
- Sub-base en red viaria ✓

2.2.- Obras a realizar en la 2ª FASE:

- Obras complementarias de la red de distribución.
- Obras complementarias de la red de saneamiento.
- Obras complementarias de la red de B.T.
- Obras complementarias de la red de Alumbrado Público
- Obras complementarias de la red de telefonía
- Conductores eléctricos
- Bordillo y base de aceras.

2.3.- Obras a realizar en la 3ª y 4ª FASE:

- Pavimento de la red viaria
- Instalaciones en C.T.
- Elementos de alumbrado
- Jardinería y plantación de zonas verdes
- Remates y varios.

4.- UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS Y NIVELES DE SERVICIOS:

Suponemos que los terrenos se van a utilizar para el fin a que están previstos, y que las construcciones en ellos se van a simultanear con las obras de Urbanización.

Para que puedan ser puestas en servicio las edificaciones de una zona, es necesario que todas las obras de Urbanización correspondientes a la citada zona estén completamente terminadas, incluyendo por supuesto, todos los servicios con total garantía de funcionamiento.



5.- PUESTA EN SERVICIO DE LAS RESERVAS DE SUELO:

Las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos deberán ponerse en servicio al final de la 2ª FASE. La jardinería parece más aconsejable que no se realice hasta que no estén terminados los viales contiguos.

Esta puesta en servicio consistirá en:

-Áreas de Equipamiento social y comercial: disponibilidad de todos los servicios, no sólo a nivel de obras de Urbanización, sino con garantía completa de utilización.

-Zona escolar: disponibilidad de todos los servicios, no solo a nivel de obras de urbanización, sino con garantía completa de utilización.

6.- ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES DE ESTE PLAN DE ETAPAS:

Se podrán alterar, justificándolo adecuadamente las previsiones de este Plan de Etapas, en cuanto al cumplimiento de sus plazos parciales o la variación de las zonas de actuación, siempre que ello no implique una reducción de los niveles de servicio, ni una merma de calidad final de las obras de Urbanización.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN:

La estructura de la propiedad de la finca hace adecuado el sistema de actuación por compensación.

San Roque, MAYO de 1.999
ARQUITECTO:

**VISADO A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS**

250599108697

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCAION DE CÁDIZ**

6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente estudio económico financiero ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-VI-99 al Punto 11-51
EL SECRETARIO GENERAL



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- RESUMEN EVALUACIÓN ECONÓMICA:

CAPITULO I.- RED VIARIA	52.775.200
CAPITULO II.- RED ALCANTARILLADO	7.200.000
CAPITULO III.- RED DE AGUA	20.100.000
CAPITULO IV.- RED DE A.T.	11.300.000
CAPITULO V.- RED DE B.T.	20.668.112
CAPITULO VI.- RED ALUMBRADO PUBLICO ...	5.200.000
CAPITULO VII.- RED TELEFÓNICA	8.100.000
CAPITULO VIII.- JARDINERÍA Y VARIOS	4.083.888
TOTAL	129.487.200

2.- COSTES UNITARIOS:

COSTE TOTAL 129.427.200

COSTE UNITARIO:

129.427.200
Coste Global: ----- = 817 ptas/m2.
158.358

San Roque, MAYO de 1.999
ARQUITECTO:

**VISADO A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS**

250500108697

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CADIZ**

AYUDANTE D. JUAN ROQUE
DILIGENCIA: El Sr. Arquitecto, que el presente docu-
mento ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
9-5-99 al P.º 15-5-99
EL SECRETARIO
-63- día

