

Documento presentado para
su aprobación definitiva

APROBACION DEFINITIVO.

INSCRIPCIÓN INSTRUMENTOS DE DANEAMIENTO: N° 12

EDET 09/03

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DEL SUBSECTOR 50 COMPRENDIDA
ENTRE AVDA. DEL CONCHUDO, CA-515 Y VÍA DE SERVICIO DE LA CN-340

STOGRANDE S. A.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
José Cano Infantes COL. 7.605

NOVIEMBRE-04

AGENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO DE SAN ROQUE

REGISTRO DE ENTRADA
N° 5143
FECHA 22 NOV. 2004



DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 22 de DIC. de 2004 al Punto 7
EL SECRETARIO GENERAL

1 lja

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DEL SUBSECTOR 50 COMPRENDIDA
ENTRE AVDA. DEL CONCHUDO, CA-515 Y VÍA DE SERVICIO DE LA CN-340**

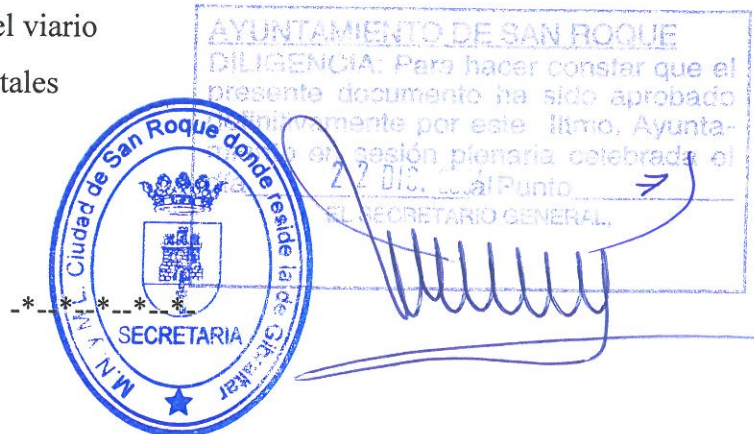
ÍNDICE

I. MEMORIA

1. Exposición de motivos.
2. Normativa urbanística.
3. Ordenación de volúmenes, parcelación y zonificación.
 - 3.1 Parcelación y zonificación.
 - 3.2 Parcelas edificables.
4. Supresión de barreras arquitectónicas.
5. Especies arbóreas a proteger.
6. Conclusión.

II. PLANOS

- I.1. Situación en Sotogrande, T.M. de San Roque (Cádiz).
- I.2. Zonificación en el Plan Parcial del Subsector 50.
- P.1. Parcelación y Zonificación.
- P.2. Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- P.3. Perfil longitudinal y secciones tipo del viario
- P.4. Perfiles transversales del viario
- P.5. Perfiles transversales totales



22 DIC. 2004

I. M E M O R I A

I. MEMORIA

1. Exposición de motivos.

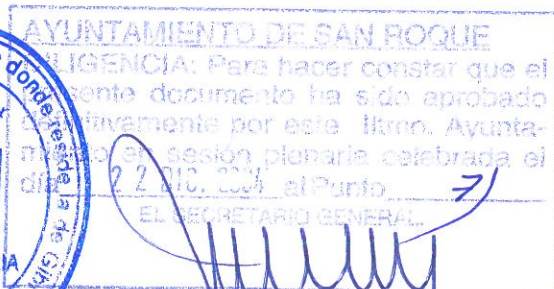
Es objeto del presente expediente el Estudio de Detalle de la zona del Subsector 50 comprendida entre Adva. Del Conchudo, CA-515 y vía de servicio de la CN-340, ajustándose el mismo a lo regulado, para los Estudios de Detalle, en la legislación vigente L.O.U.A (Ley 7/2002 de 17 de Diciembre)

En la zona sureste del Subsector 50, se ubican las parcelas XXVII, XXIX, XXX, ZVJ1 y ZSCT1, de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial, definitivamente aprobado con fecha 9 de Junio de 1.999.

Pretendemos definir pormenorizadamente las alineaciones, rasantes y retranqueos de cada una de las zonas edificables referidas al estado actual del terreno modificado, así como para una mejor gestión comercial y con el objeto de ampliar la diversidad tipológica y funcional de dicha actividad comercial, se propone la reparcelación por segregación de la parcela XXIX.

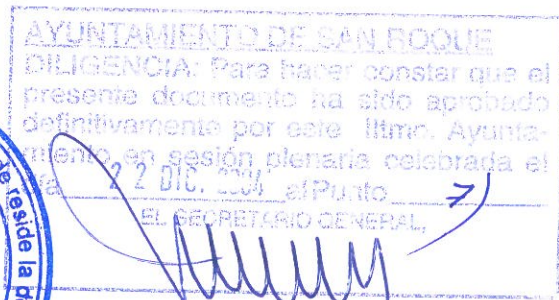
2. Normativa Urbanística.

Las parcelas XXVII, XXIX, XXX, ZVJ1 y ZSCT1 se encuentran ubicadas en la zona sureste del Subsector 50 del C.I.T.N. Sotogrande, presentando, de acuerdo con el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 9 de Junio de 1.999, los parámetros urbanísticos siguientes:



USO	PARCELA	Superficie m ²	Indice Edif. m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO, R.3.c	XXVII	15.820	0,95	15.029	45.087	100
TERCIARIO,T	XXIX	12.471	0,40	4.988	19.954	
	XXX	8.534	0,40	3.414	13.654	
ZONA DE SERVICIOS,Z.S	Z.S.C.T.1	66	0,50	33	132	
JARDINES Y AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS, ZVJ	Z.V.J.1	10.401				

Se acompaña, a continuación, resumen de características del mencionado Plan Parcial.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUBSECTOR 50 DEL C.I.T.N.

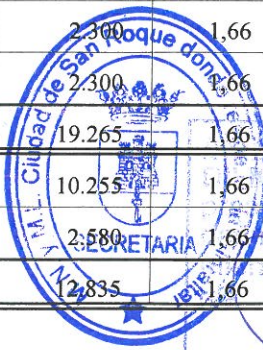
SOTOGRADE

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

USO	PARCELA	Superficie m ²	Indice Edif. m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA INDEPENDIENTE (parcela mínima 1.000 m ²), R.1.a	I	161.447	0,25	40.362	121.085	161
	II	138.615	0,25	34.654	103.961	138
	III	160.731	0,25	40.183	120.548	160
	IV	20.102	0,25	5.026	15.077	20
	V	81.108	0,25	20.277	60.831	81
	VI	78.832	0,25	19.708	59.124	78
	VII	170.381	0,25	42.595	127.786	170
	VIII	129.966	0,25	32.492	97.475	129
	IX	97.879	0,25	24.470	73.409	97
	X	74.209	0,25	18.552	55.657	74
	XI	21.067	0,25	5.267	15.800	21
	SUBTOTAL		1.134.337	0,25	283.584	850.753
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN PARCELA INDEPENDIENTE (parcela mínima 500 m ²), R.1.b	XII	113.035	0,35	39.562	118.687	226
	XIII	66.155	0,35	23.154	69.463	132
	XIV	126.939	0,35	44.429	133.286	253
	SUBTOTAL		306.129	0,35	107.145	321.435
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA EN PARCELA COMÚN TIPO B, R.1.2.B	XV	14.055	0,35	4.919	14.758	28
	XVI	128.495	0,35	44.973	134.920	256
	XVII	72.082	0,35	25.229	75.686	144
	XVIII	13.115	0,35	4.590	13.771	26
	XIX	35.500	0,35	12.425	37.275	71
	XXVIII	13.522	0,35	4.733	14.198	27
	SUBTOTAL		276.769	0,35	96.869	290.607



USO	PARCELA	Superficie m ²	Indice Edif. m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO (compatible con terciario), R.3	XX	12.609	0,50	6.305	18.914	59
	XXI	5.284	0,50	2.642	7.926	25
	XXII	86.846	0,50	43.423	130.269	402
	XXIII	84.386	0,50	42.193	126.579	390
	XXIV	26.170	0,50	13.085	39.255	120
	XXV	274.465	0,50	137.233	411.698	1.266
	SUBTOTAL	489.760	0,50	244.880	734.640	2.262
NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO, R.3.c	XXVI	119.107	0,95	113.152	339.455	672
	XXVII	15.820	0,95	15.029	45.087	100
	SUBTOTAL	134.927	0,95	128.181	384.542	772
TERCIARIO, T	XXIX	12.471	0,40	4.988	19.954	
	XXX	8.534	0,40	3.414	13.654	
	SUBTOTAL	21.005	0,40	8.402	33.608	
TOTAL RESIDENCIAL TURÍSTICO		2.362.927	0,37	869.061	2.615.586	5.326
CENTROS DOCENTES, C.D	C.D.1	42.410	0,30	12.723	38.169	
	C.D.2	22.646	0,30	6.794	20.381	
	C.D.3	20.163	0,30	6.049	18.147	
	TOTAL	85.219	0,30	25.566	76.697	
SOCIAL, S	S.1.1	2.480	1,66	4.117	12.350	
	S.1.2	1.874	1,66	3.111	9.333	
	S.2.1	3.000	1,66	4.980	14.940	
	S.2.2	3.000	1,66	4.980	14.940	
	S.2.3	4.311	1,66	7.156	21.469	
	S.3.1	2.300	1,66	3.818	11.454	
	S.3.2	2.300	1,66	3.818	11.454	
	TOTAL	19.265	1,66	31.980	95.940	
COMERCIAL, C	C.1	10.255	1,66	17.023	68.093	
	C.2	2.580	1,66	4.283	17.131	
	TOTAL	12.835	1,66	21.306	85.224	



SECRETARIA
 SECRETARIO GENERAL
 2

USO	PARCELA	Superficie m ²	Indice Edif. m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
ZONA DE SERVICIOS, Z.S	Z.S.1	5.982	0,50	2.991	11.964	
	Z.S.2	11.339	0,50	5.670	22.678	
	Z.S.3	1.790	0,50	895	3.580	
	Z.S.C.T.	270	0,50	135	540	
	TOTAL	19.381	0,50	9.691	38.762	
PARQUE DEPORTIVO, P. DE.	P.DE.1	133.769	0,05	6.688	26.754	
	P.DE.2	162.640	0,05	8.132	32.528	
	TOTAL	296.409	0,05	14.820	59.282	
ZONAS VERDES, Z.V		361.699				
JARDINES Y AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS, ZVJ	Z.V.J.1	10.401				
	Z.V.J.2	57.649				
	Z.V.J.3	28.926				
	Z.V.J.4	14.922			861.941	2.262
TOTAL ESPACIOS LIBRES		473.597			423.720	672
DEPORTIVO PRIVADO, D.P		1.208.134	0,005	6.041	24.163	100
	TOTAL	1.208.134	0,005	6.041	24.163	772
CENTRO DOCENTE PRIVADO, C.D.P		17.550	0,30	5.265	15.795	0
	TOTAL	17.550	0,30	5.265	15.795	0
VIALES		240.131			153.366	0
TOTAL SUBSECTOR 50		4.735.448	0,21	983.730	3.011.448	5.326



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
 27 de Dic. 2021 al Punto 7
 EL SECRETARIO GENERAL.


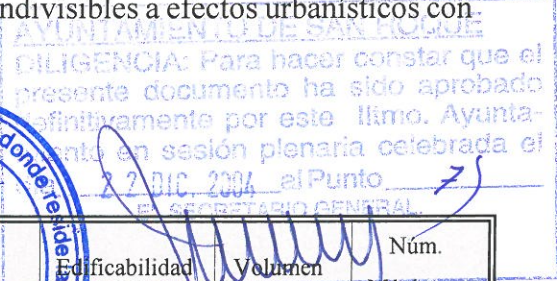
3. Ordenación de volúmenes, parcelación y zonificación.

El presente Estudio de Detalle y Parcelación tiene por objeto la definición de las áreas de movimiento de las parcelas XXVII, XXIX Y XXX y en concreto en la XXIX se contempla la división de la parcela en dos, denominadas XXIX-A y XXIX-B según quedan definidas en el plano P-2.

3.1 Parcelación y zonificación.

De la ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle, resultan las siguientes parcelas edificables, definidas en los planos P-1 y P-2.

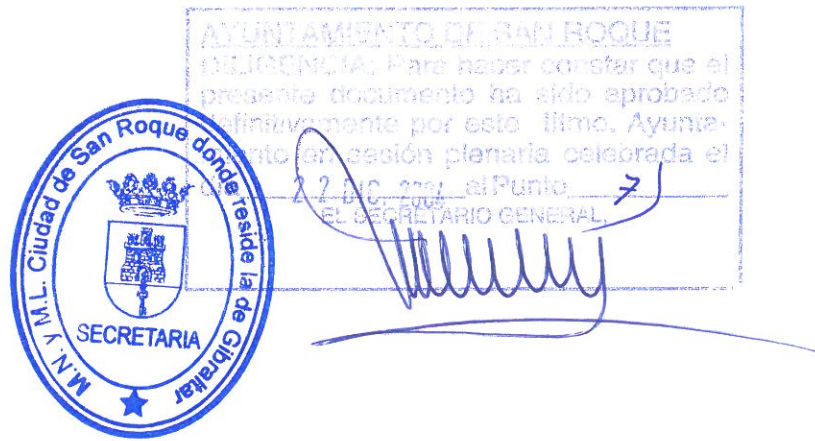
Las parcelas resultantes, denominadas XXIX-A y XXIX-B, tienen una superficie, respectivamente, de 6.121 m² y de 6.225 m², y son indivisibles a efectos urbanísticos con los siguientes parámetros característicos:

USO	PARCELA	Superficie m ²	Índice Edif. m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Volumen m ³	Núm. Máximo Viviendas
NÚCLEO TURÍSTICO PUEBLO MEDITERRÁNEO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO, R.3.c	XXVII	15.820	0,95	15.029	45.087	100
TERCIARIO,T	XXIX-A	6.121	0,40	2.448	9.794	
	XXIX-B	6.225	0,41	2.540	10.160	
	XXX	8.534	0,40	3.414	13.654	
ZONA DE SERVICIOS,Z.S	Z.S.C.T.1	66	0,50	33	132	
JARDINES Y AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS, ZVJ	Z.V.J.1	10.401				

3.2 Parcelas edificables.

Se detallan a continuación, las parcelas resultantes de la ordenación propuesta, con expresión pormenorizada de su ubicación, alineaciones, linderos y retranqueos de la edificación.



SOTOGRAÑDE S.A.

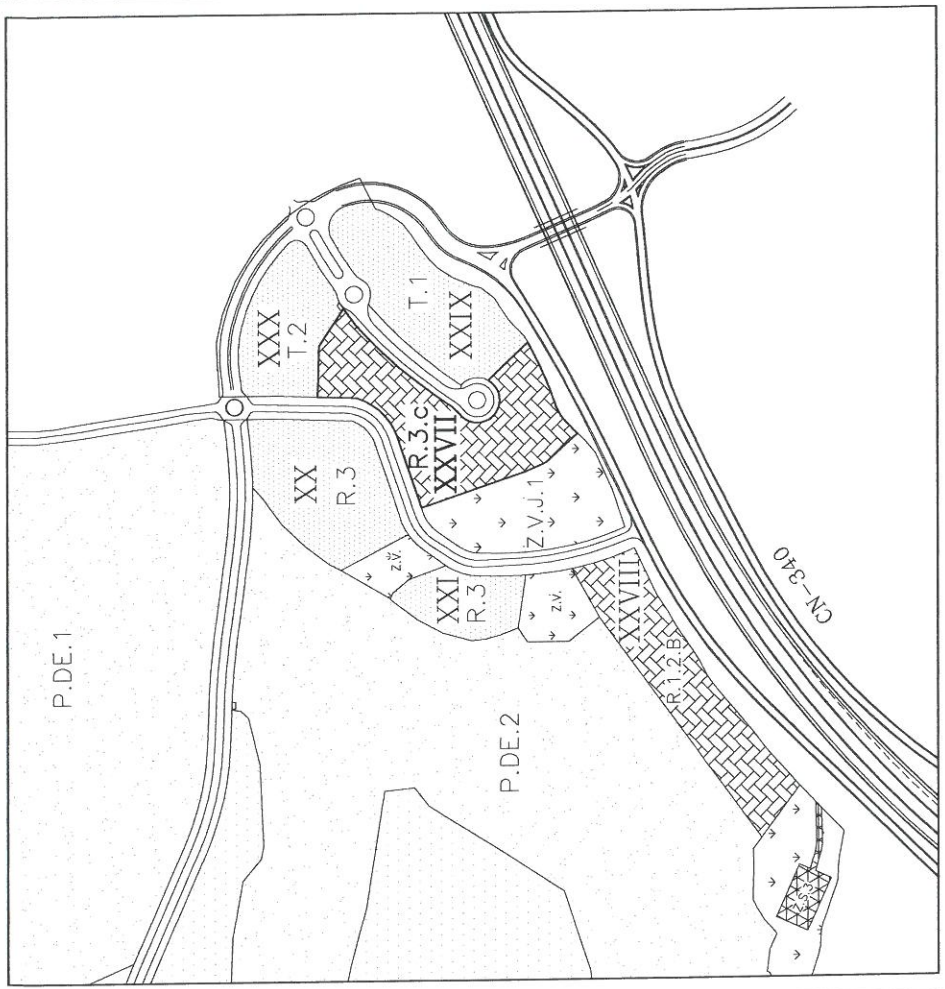
CORTIJO DE PANIAGUA
SOTOGRAÑDE, SAN ROQUE (CADIZ)
APARTADO 1
11.310 SOTOGRAÑDE, CADIZ (ESPAÑA)

PLANO DE PARCELA

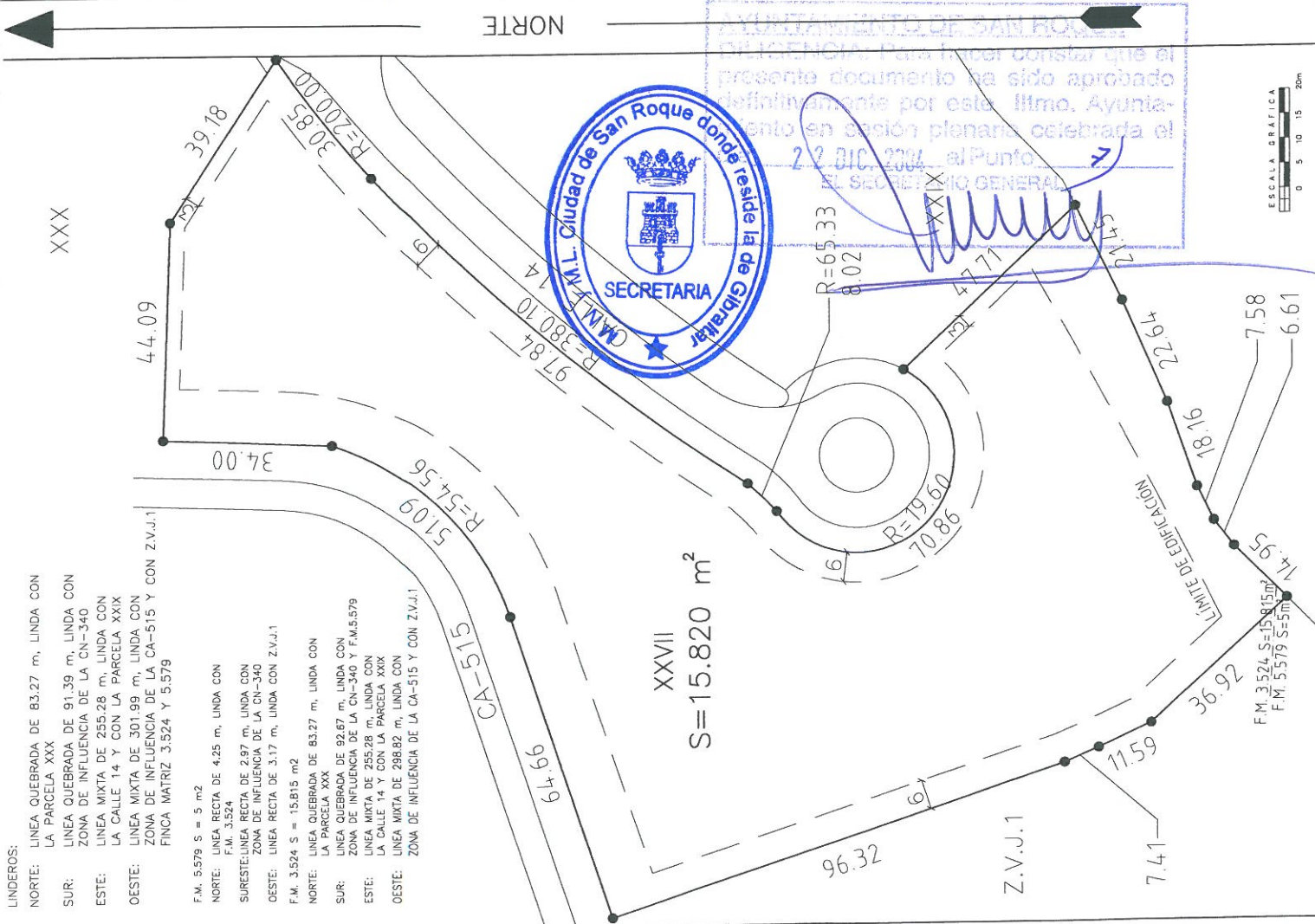
PREPARADO PARA
SR. D.
PARCELA: XXVII SUBSECTOR 50
SUPERFICIE: 15.820 m²

EL COMPRADOR

SOTOGRAÑDE, S.A.



PLANO DE SITUACIÓN



- LINDEROS:**
- NORTE: LINEA QUEBRADA DE 83.27 m, LINDA CON LA PARCELA XXX
 - SUR: LINEA QUEBRADA DE 91.39 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CN-340
 - ESTE: LINEA MIXTA DE 255.28 m, LINDA CON LA CALLE 14 Y CON LA PARCELA XXIX
 - OESTE: LINEA MIXTA DE 301.99 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CA-515 Y CON Z.V.J.1
- F.M. 5.579 S = 5 m²
- NORTE: LINEA RECTA DE 4.25 m, LINDA CON F.M. 3.524
 - SURESTE: LINEA RECTA DE 2.97 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CN-340
 - OESTE: LINEA RECTA DE 3.17 m, LINDA CON Z.V.J.1
- F.M. 3.524 S = 15.815 m²
- NORTE: LINEA QUEBRADA DE 83.27 m, LINDA CON LA PARCELA XXX
 - SUR: LINEA QUEBRADA DE 92.87 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CN-340 Y F.M.5.579
 - ESTE: LINEA MIXTA DE 255.28 m, LINDA CON LA CALLE 14 Y CON LA PARCELA XXIX
 - OESTE: LINEA MIXTA DE 298.82 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CA-515 Y CON Z.V.J.1

F.M. 3.524 S=15.815m²
F.M. 5.579 S=5m²

SOTOGRAÑDE S.A.

CORTIJO DE PANAGUA
SOTOGRAÑDE, SAN ROQUE (CADIZ)
APARTADO 1
11.310 SOTOGRAÑDE, CADIZ (ESPAÑA)

PLANO DE PARCELA

PREPARADO PARA

SR. D.

PARCELA: XXIX-A SUBSECTOR 50

SUPERFICIE: 6.121 m²

SOTOGRAÑDE, S.A.

EL COMPRADOR

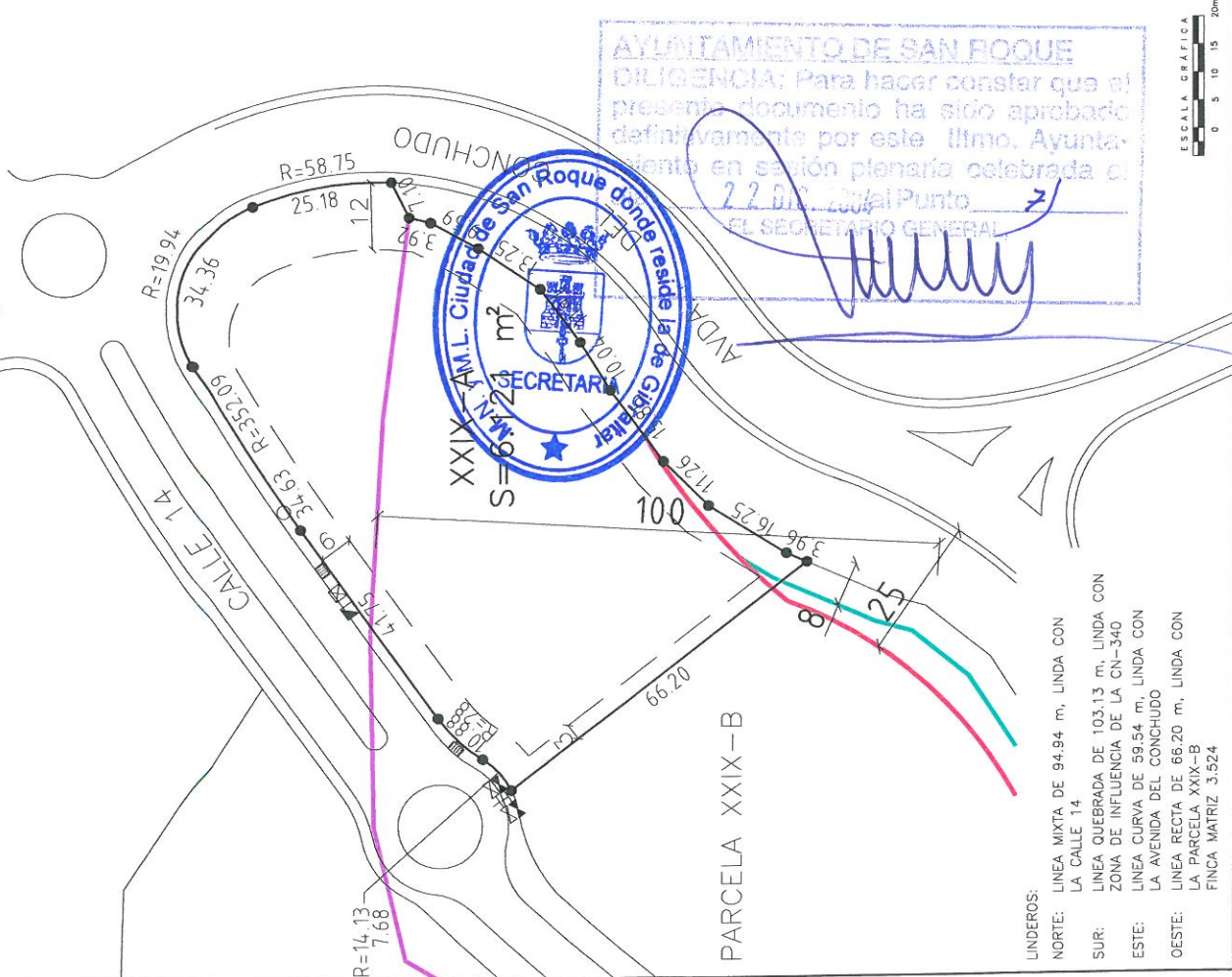


ESCALA GRAFICA
0 25 50 75 100m

PLANO DE SITUACIÓN

NORTE

- ACOMETIDA AGUA POTABLE
- ACOMETIDA AGUA RIEGO
- POZO ALCANTARILLADO
- POZO DRENAJE
- ARQUETA TELEFONO
- PUNTO ACOMETIDA ELECTRICIDAD
- SUMIDERO



- LINDEROS:
- NORTE: LINEA MIXTA DE 94.94 m, LINDA CON LA CALLE 14
 - SUR: LINEA QUEBRADA DE 103.13 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CN-340
 - ESTE: LINEA CURVA DE 59.54 m, LINDA CON LA AVENIDA DEL CONCHUDO
 - OESTE: LINEA RECTA DE 66.20 m, LINDA CON LA PARCELA XXIX-B
 - FINCA MATRIZ 3.524

CORTIJO DE PANIAGUA
SOTOGRAÑDE, SAN ROQUE (CADIZ)
APARTADO 1
11.310 SOTOGRAÑDE, CADIZ (ESPAÑA)

PLANO DE PARCELA

PREPARADO PARA

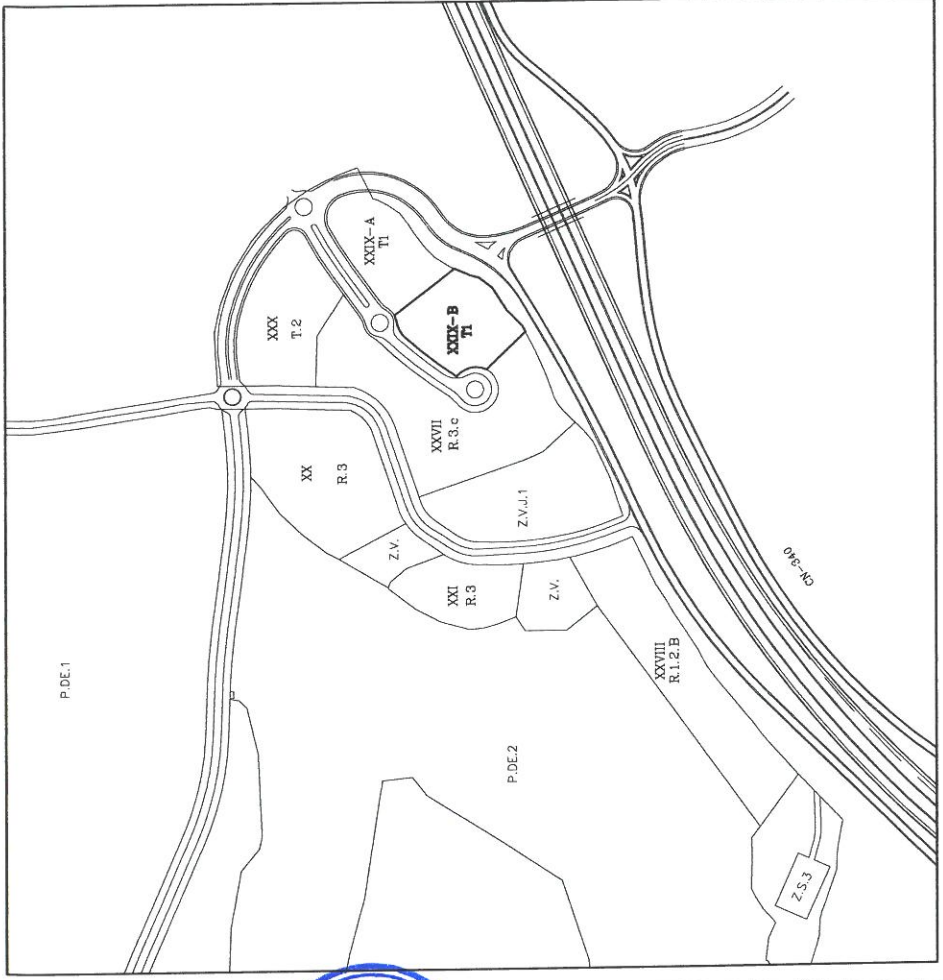
SR. D.

PARCELA: XXIX-B SUBSECTOR 50

SUPERFICIE: 6.350 m²

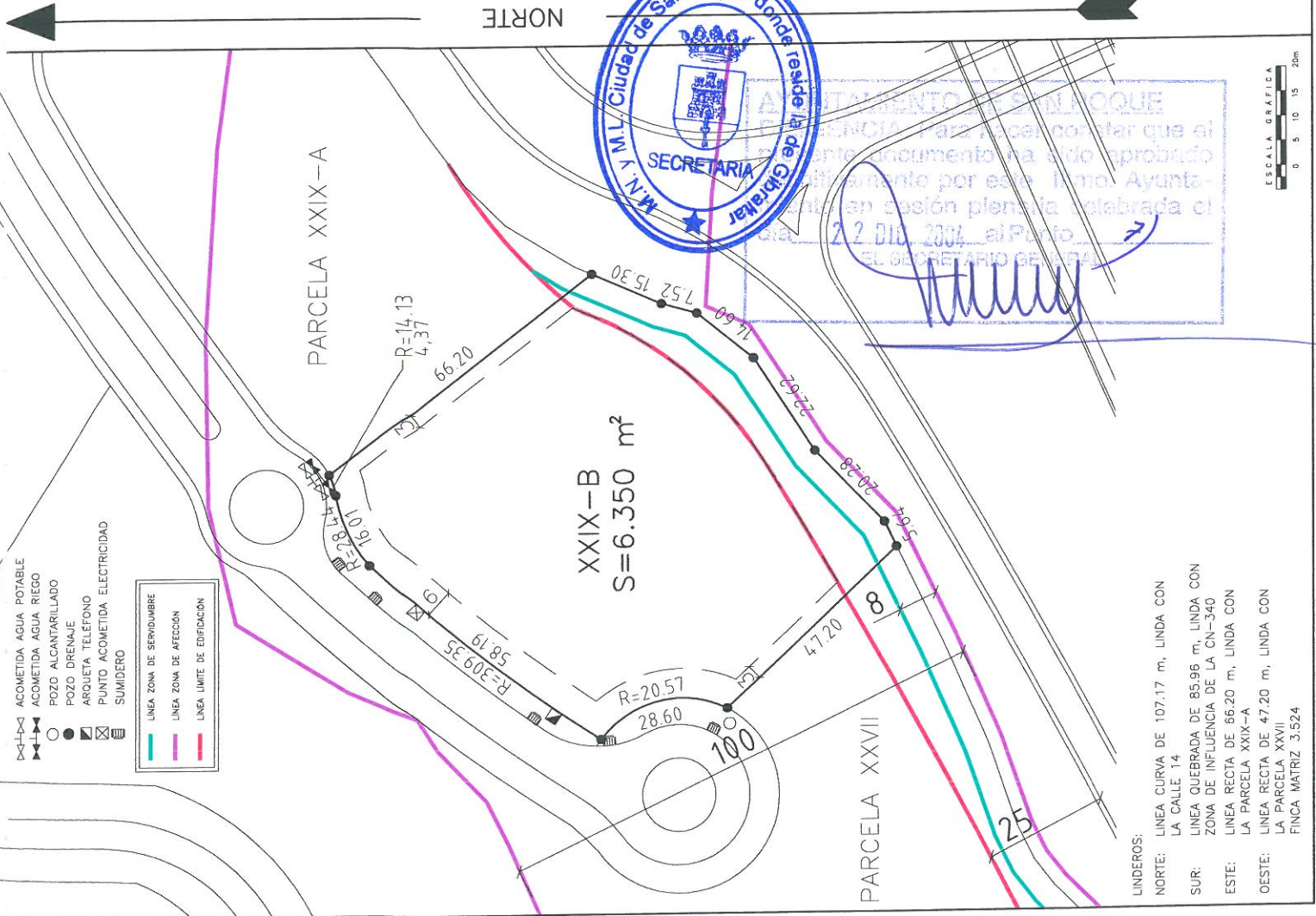
SOTOGRAÑDE, S.A.

EL COMPRADOR



ESCALA GRAFICA
0 25 50 75 100m

PLANO DE SITUACIÓN



ESCALA GRAFICA
0 5 10 15 20m

- LINDEROS:
- NORTE: LINEA CURVA DE 107.17 m, LINDA CON LA CALLE 14
 - SUR: LINEA QUEBRADA DE 85.96 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CN-340
 - ESTE: LINEA RECTA DE 66.20 m, LINDA CON LA PARCELA XXIX-A
 - OESTE: LINEA RECTA DE 47.20 m, LINDA CON LA PARCELA XXVII
- FINCA MATRIZ 3.524

SOTOGRAÑDE S.A.

CORTIJO DE PANAGUA
SOTOGRAÑDE, SAN ROQUE (CADIZ)
APARTADO 1
11.310 SOTOGRAÑDE, CADIZ (ESPAÑA)

PLANO DE PARCELA

PREPARADO PARA

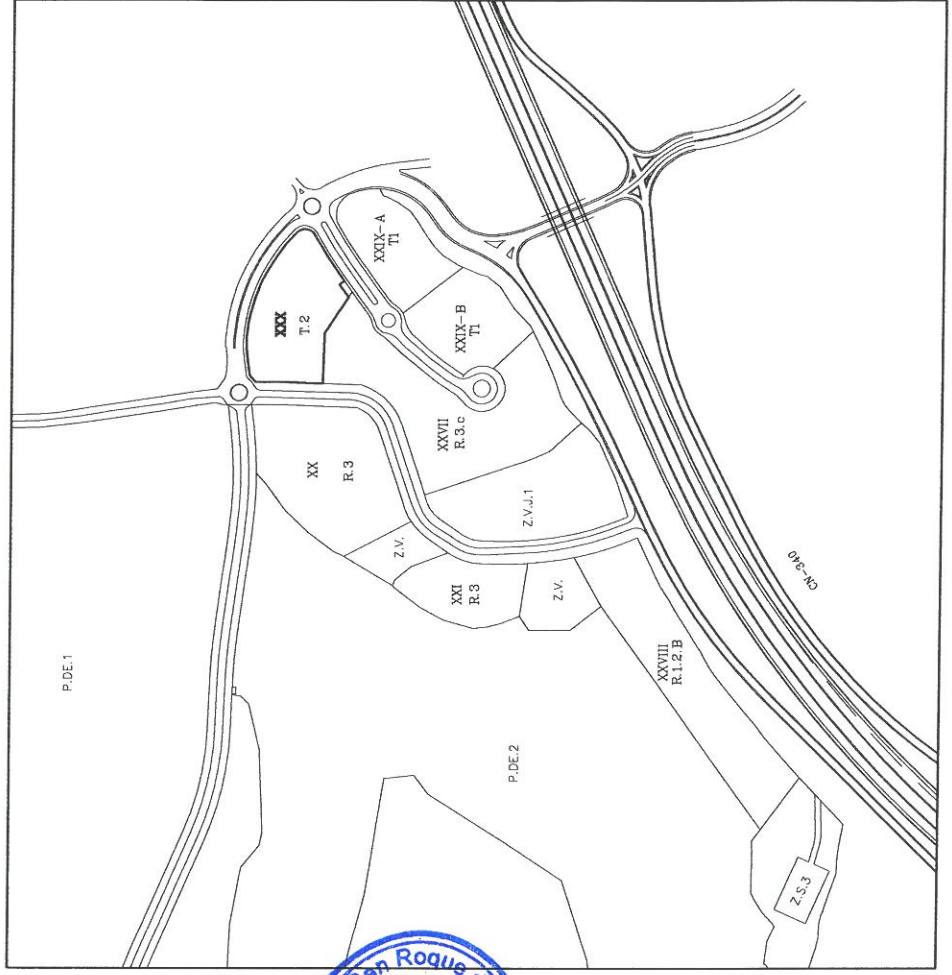
SR. D.

PARCELA: XXX SUBSECTOR 50

SUPERFICIE: 8.534 m²

SOTOGRAÑDE, S.A.

EL COMPRADOR



ESCALA GRAFICA
0 25 50 75 100m

PLANO DE SITUACIÓN

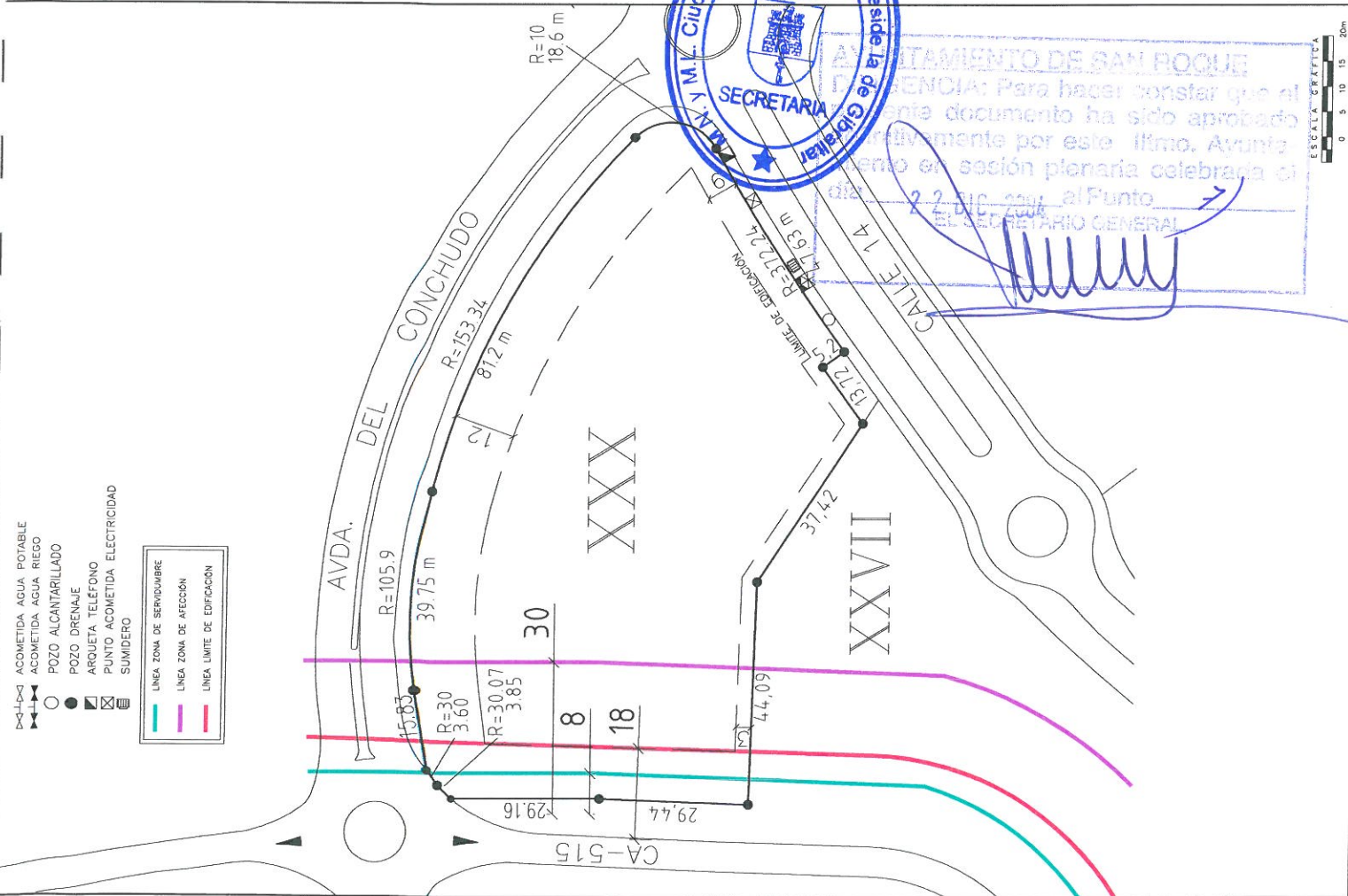
NORTE



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA
D. M. L. Y M. C. Ciudad de San Roque donde reside la Sr. D. Gabriela...

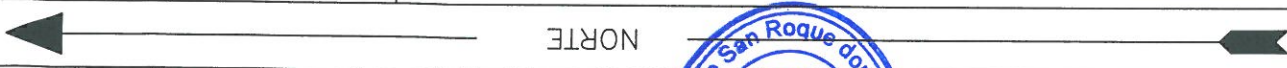
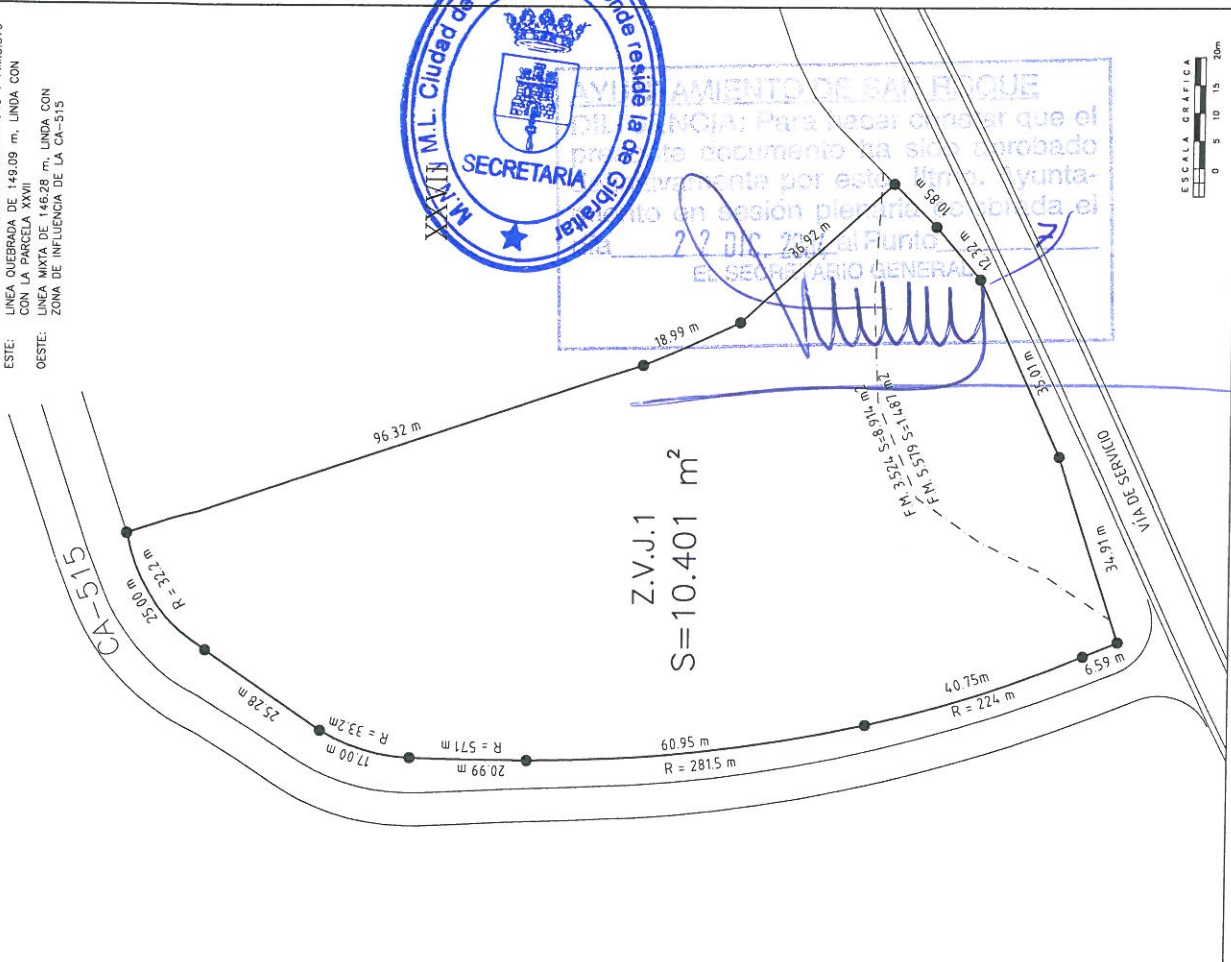
ESCALA GRAFICA
0 5 10 15 20m

- ◊ — ◊ — ◊ ACOMETIDA AGUA POTABLE
- ◊ — ◊ — ◊ ACOMETIDA AGUA RIEGO
- ◊ — ◊ — ◊ POZO ALCANTARILLADO
- POZO DRENAJE
- ARQUETA TELEFONO
- PUNTO ACOMETIDA ELECTRICIDAD
- ◊ — ◊ — ◊ SUMIDERO



LINDEROS:
 NORTE: LINEA MIXTA DE 50.27 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CA-515
 SUR: LINEA QUEBRADA DE 93.09 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CN-340
 ESTE: LINEA QUEBRADA DE 152.23 m, LINDA CON CON LA PARCELA XXVI
 OESTE: LINEA MIXTA DE 146.28 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CA-515
 FINCA MATRIZ 3.524 Y 5.579

F.M. 5.579 S = 1487 m²
 NORTE: LINEA RECTA DE 18.63 m, LINDA CON F.M. 3.524
 SUR: LINEA QUEBRADA DE 88.81 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CN-340
 ESTE: F.M. 3.524 Y LA PARCELA XXVI
 OESTE: LINEA QUEBRADA DE 40.24 m, LINDA CON F.M. 3.524 Y LA PARCELA XXVI
 F.M. 3.524 S = 8.914 m²
 NORTE: LINEA MIXTA DE 50.27 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CA-515
 SUR: LINEA QUEBRADA DE 101.06 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CN-340 Y F.M. 5.579
 ESTE: LINEA QUEBRADA DE 149.09 m, LINDA CON CON LA PARCELA XXVI
 OESTE: LINEA MIXTA DE 146.28 m, LINDA CON ZONA DE INFLUENCIA DE LA CA-515

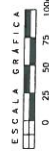
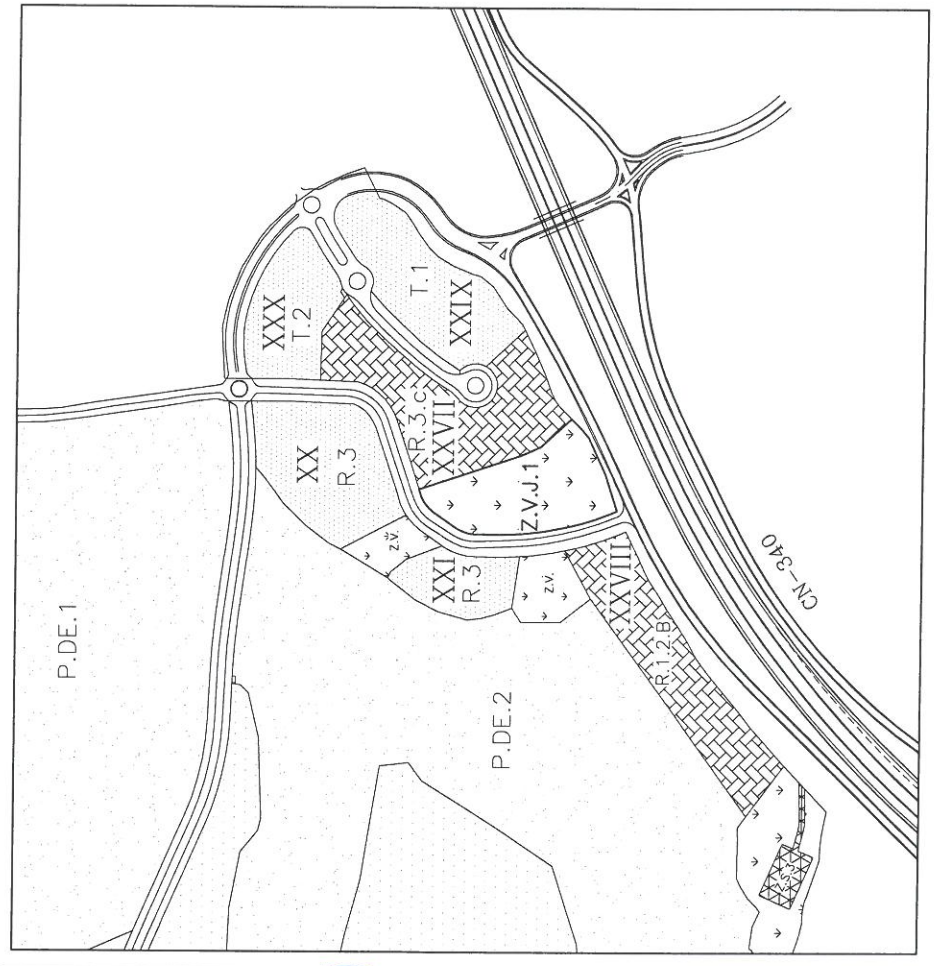


SOTOGRA NDE S.A.
 CORTILLO DE PANIAGUA
 SOTOGRA NDE, SAN ROQUE (CADIZ)
 APARTADO 1
 11.310 SOTOGRA NDE, CADIZ (ESPAÑA)

PLANO DE PARCELA
 PREPARADO PARA
 SR. D.
 PARCELA: Z.V.J.1 SUBSECTOR 50
 SUPERFICIE: 10.401 m²

SOTOGRA NDE, S.A.

EL COMPRADOR



PLANO DE SITUACION

SOTOGRA NDE S.A.

CORTIJO DE PANAGUA
SOTOGRA NDE, SAN ROQUE (CADIZ)
APARTADO 1
11.310 SOTOGRA NDE, CADIZ (ESPAÑA)

PLANO DE PARCELA

PREPARADO PARA

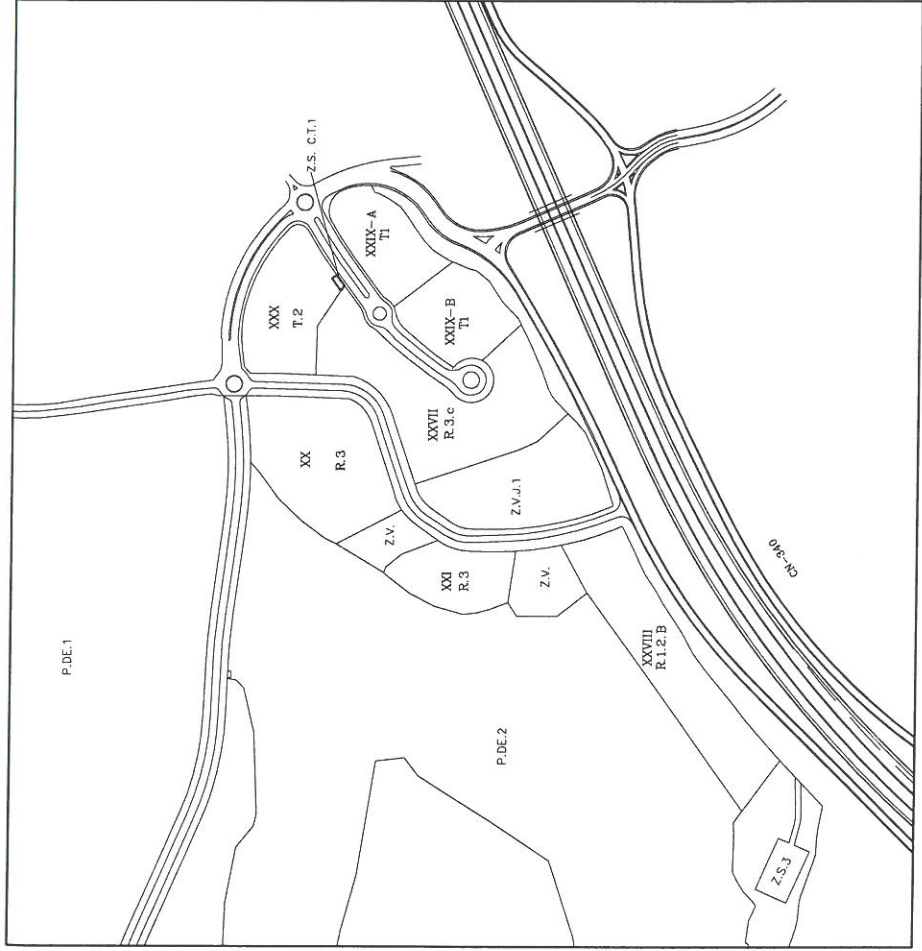
SR. D.

PARCELA: ZSCT-1 SUBSECTOR 50

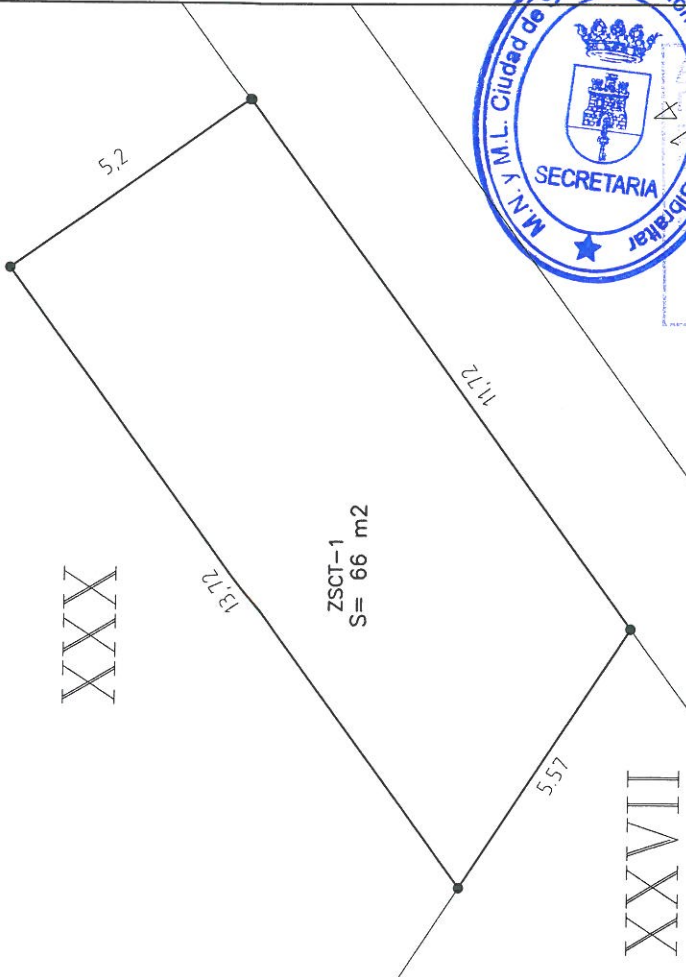
SUPERFICIE: 66 m²

SOTOGRA NDE, S.A.

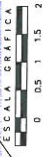
EL COMPRADOR



PLANO DE SITUACIÓN

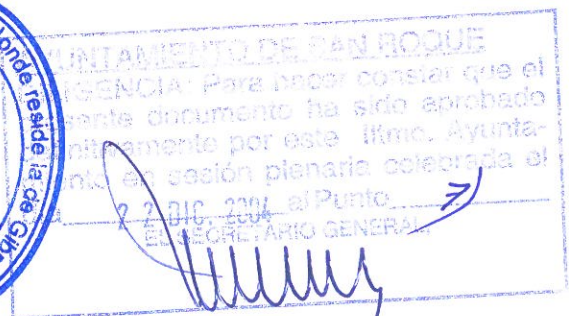


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA
22 DIC. 2008
EL SECRETARIO GENERAL



4. **Supresión de barreras arquitectónicas.**

En cumplimiento de las normas técnicas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas en Andalucía (Decreto 72/92 de 5 de Mayo) nos remitimos a la justificación general incorporada al proyecto de urbanización del Subsector 50 aprobado por Decreto de fecha 27 de noviembre de 2.001., tal y como se recoge en el cuadro adjunto.



CUMPLIMIENTO NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN	NORMATIVA		CUMPLIMIENTO
	Artículo	Especificaciones de aplicación	
BORDILLOS	6°	Altura máx. 14 cm.	Bordillo-cuneta tipo Sotogrande en toda la urbanización (Desnivel de 4 cm en 0.80 m)
PAVIMENTOS	7°	Pavimentos antideslizantes.	Pavimentos antideslizantes (mezclas asfálticas, césped, zahorra tipo albero). En nuestro caso existe acera de solería hidráulica de 1.6 m de ancho.
		Registros situados en el mismo plano.	Registros en mismo plano.
VADOS		Vados. Pendiente máxima.	Los vados destinados a entrada y salida de vehículos de acceso a las distintas parcelas no suponen modificación alguna de los arcones.
PASOS DE PEATONES		Desnivel entre la acera y calzada en plano de pendiente longitudinal (máx. 8%) y transversal (máx. 2%).	Desnivel (4 cm) de la cuneta tipo Sotogrande salvable sin dificultad alguna
ESCALERAS	10°	Se complementarán con rampas.	No existen escaleras en Proyecto.
RAMPAS	11°	Condiciones geométricas de rampas.	No existen rampas.
PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	12°	Itinerarios peatonales.	Se definirán en proyecto pormenorizado. En nuestro caso existe acera de solería hidráulica de 1.6 m de ancho.
APARCAMIENTOS	13°	Reserva de una plaza cada 50 o fracción.	En todas las actuaciones comerciales se reservará una plaza para minusválidos por cada 50 o fracción.
MOBILIARIO URBANO	14°	Condiciones de ubicación y dimensiones de señales verticales.	Las señales verticales se colocan en el tercio exterior del arcén.



10°
11°
12°
13°
14°

5. **Especies arbóreas a proteger.**

En planos se definen las especies arbóreas a proteger (acebuches y alcornoques en su caso). Las actuaciones de obras tanto de infraestructura como de edificación respetarán la ordenanza 4.3.4 de protección ambiental del Plan Parcial aprobado. Los trasplantes de las especies arbóreas autóctonas afectadas (acebuches) se realizarán ubicándolas en las vías públicas y zonas verdes del sector.

6. **Conclusión.**

La anterior propuesta de ordenación y reparcelación en su caso cumple, como se ha puesto de manifiesto, con la Normativa Urbanística vigente, razón por la cual el presente Estudio de Detalle de la zona del Subsector 50 comprendida entre Avda. Del Conchudo, CA-515 y vía de servicio de la CN-340, constituido por la Memoria y los Planos anejos correspondientes, se presenta ante el Ilustre. Ayuntamiento de San Roque para que, previa la tramitación pertinente, le otorgue la aprobación administrativa.

Sotogrande - San Roque, Noviembre 2.004

El Ingeniero de Caminos Canales y Puertos


Fdo.: José Cano Infantes
Colegiado N° 7.605


COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS CANALES Y PUERTOS
22.11.04 017549
VISADO DEMARCACION DE
ANDALUCIA ORIENTAL


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA
27 Dic. 2004
EL SECRETARIO GENERAL

22 DIC. 2006

ANEJO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

DOCUMENTO N° 4: ORDENANZAS REGULADORAS

4.- DOCUMENTO N° 4: ORDENANZAS REGULADORAS

4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

4.1.1.- GENERALIDADES.

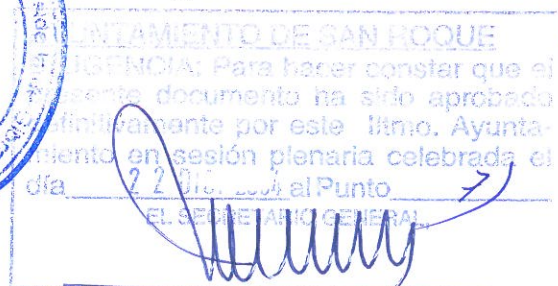
a) El “Plan de Ordenación del C.I.T.N. de Sotogrande”, contenía las siguientes Ordenanzas Reguladoras:

- 1.- ORDENANZAS GENERALES.
- 2.- ORDENANZAS ESPECIALES.
 - 2.1.- SUBZONA RESIDENCIAL “A”.
 - 2.2.- SUBZONA RESIDENCIAL “B”.
 - 2.3.- SUBZONA RESIDENCIAL “C” (APARTAMENTOS).
 - 2.4.- SUBZONA RESIDENCIAL “D”.
 - 2.5.- SUBZONA RESIDENCIAL “E”.
 - 2.6.- ZONA HOTELERA - APARTAMENTOS.
 - 2.7.- ZONA ALOJAMIENTO HOTELERO.
 - 2.8.- ZONA PORTUARIA.
 - 2.9.- ZONA POBLACIÓN DE SERVICIO.
 - 2.10.- ZONA COMERCIAL, SOCIAL Y ESPARCIMIENTO.
 - 2.11.- ZONA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS.
 - 2.12.- ZONA DE CULTO, CULTURAL Y ADMINISTRATIVA.
 - 2.13.- ZONA DE SERVICIOS TÉCNICOS.

Estas Ordenanzas han estado vigentes hasta la entrada en vigor del nuevo Plan General de San Roque, habiendo funcionando satisfactoriamente a lo largo de los años de su vigencia, como se deduce de la contemplación del estado urbanístico y edificatorio de Sotogrande.

b) El Plan General de Ordenación Urbanas del Término Municipal de San Roque, actualmente vigente tras haber sido aprobado definitivamente, en el Título Segundo, Capítulo 2, de sus Normas urbanísticas, califica el suelo en los siguientes usos dominantes:

- Residencial Permanente.



- Residencial Turístico.
- Terciario.
- Industrial.
- Dotacional.

b.1.) El Residencial Permanente, contempla las siguientes tipologías edificatorias:

Tipo 1: Vivienda Unifamiliar Aislada.

Tipo 2: Vivienda Unifamiliar Adosada y Pareada.

Tipo 3: Vivienda en ámbito de Edificación Tradicional.

Tipo 4: Vivienda Plurifamiliar en Manzana.

Tipo 5: Vivienda Plurifamiliar en Bloque Aislado.

Tipo 6: Vivienda Suburbana.

b.2.) El Residencial Turístico se divide en:

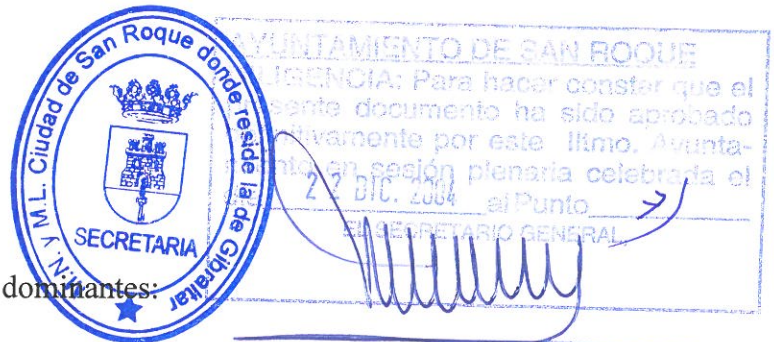
- Residencial turístico propiamente dicho, con similares tipologías que la vivienda permanente.
- Residencias comunitarias.

b.3.) El Terciario es susceptible de ser asociado a los siguientes tipos edificatorios:

- 1.- Edificación en polígonos.
- 2.- Edificación en núcleos.
- 3.- Edificación aislada.
- 4.- Edificación temática.

Y contempla los siguientes usos dominantes:

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



7.- Temático.

b.4.) El Título Tercero de las referidas Normas Urbanísticas se refiere a los Sistemas Generales y Locales, que se clasifican de la siguiente forma:

- 1.- Sistema General de Comunicaciones.
- 2.- Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- 3.- Sistema General Deportivo.
- 4.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- 5.- Sistema General de servicios Urbanos e Infraestructuras.
- 6.- Sistema General de servicios de la Administración.

c) A continuación se exponen las Ordenanzas concretas de aplicación para el Subsector 50, objeto de la presente Modificación del Plan Parcial, compatibles y complementarias con las referidas Normas Urbanísticas del Plan General de San Roque.

Se incluyen, así mismo, las ordenanzas que resulta compatibles con la calificación urbanística asignada a una zonificación o uso concreto, puesto que las mismas pueden ser aplicadas en base a tal compatibilidad.



4.1.2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Todos los conceptos y términos que se utilizan en este Plan de Ordenación tienen el alcance y significado que el Plan General de San Roque, les atribuye, en el ámbito que le es propio; y con carácter general, para conceptualizaciones jurídicas o técnico-jurídicas, el que se contiene en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Así pues, a efectos de terminología de conceptos, nos remitimos expresamente a la documentación del propio Plan General. Ello no obstante, y con carácter subsidiario y complementario se incorporan en el epígrafe 4.3.3. las definiciones terminológicas y ordenanzas de carácter general.



4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO, CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS.

A) CALIFICACIÓN Y USOS.

El presente Plan de Ordenación califica el suelo de las siguiente forma:

a) USO RESIDENCIAL

1.- RESIDENCIAL EXTENSIVO.

R.1: Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente.

Distinguimos dos subtipos:

R.1.a: Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente.

Con parcela mínima de 1.000 m².

R.1.b: Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente.

Con parcela mínima de 500 m².

R.1.1.A: Agrupación de viviendas unifamiliares aisladas en parcela común.

El solar puede constituir, en todo o en su parte, una zona común a varias viviendas unifamiliares. El número máximo de viviendas se establece a razón de una por cada 1.000 m² de superficie del solar.

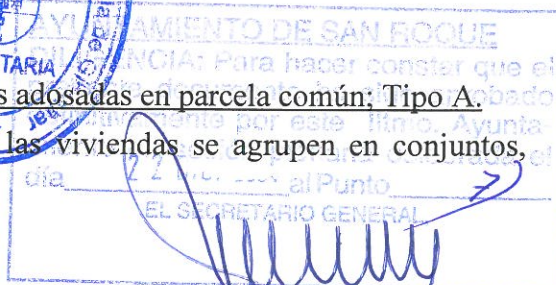
R.1.1.B: Agrupación de viviendas unifamiliares pareadas en parcela común.

Igual que R.1.1.A, permitiéndose que las viviendas se agrupen de dos en dos, formando parejas.

El número máximo de viviendas se establece a razón de una por cada 1.000 m² de superficie de solar.

R.1.2.A: Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común; Tipo A.

Igual que R.1.1.A, permitiéndose que las viviendas se agrupen en conjuntos,



adosándose por sus medianerías, en las condiciones fijadas por la correspondiente Ordenanza.

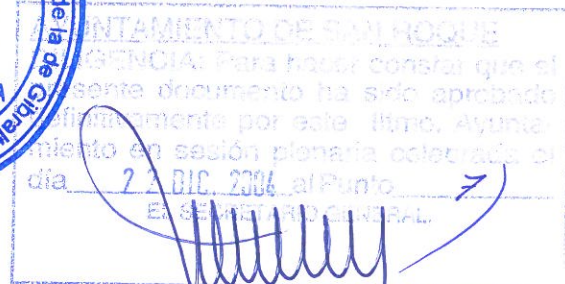
El Tipo A establece un máximo de una vivienda por cada 1.000 m² de solar.

R.1.2.B: Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común; Tipo B.

Igual que R.1.2.A, salvo que el Tipo B establece el máximo en una vivienda por cada 500 m² de solar.

Características común a estas Ordenanzas es su baja densidad edificatoria, y de ahí la denominación de “Residencial extensivo”.

Estas Ordenanzas constituyen un conjunto ordenado en sentido de permisividad creciente, de forma que, en el orden por el que han sido enumeradas, cada una de ellas admite la aplicación alternativa de cualquiera de las anteriores, previa aprobación, en su caso, si fuese necesario, de Proyecto de Parcelación, o Estudio de Detalle según corresponda.



2.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS.

R.2: Viviendas unifamiliares adosadas por uno o dos de sus lados.

3.- NÚCLEOS.

R.3.1: Núcleos turísticos.

Conjuntos constituidos por agrupaciones de viviendas unifamiliares adosadas, en filas o hileras, superpuestas o macladas, así como por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento, y un diseño frecuentemente inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas, definido por paisajes, calles peatonales interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas, etc., formando un conjunto armónico. Conjuntos de media densidad. Se admiten los usos compatibles con el uso principal residencial, como son el comercial, social, de esparcimiento, deportivo, culto, cultural, administrativo, industrias artesanales compatibles con la vivienda, asistencial, sanitario, hotelero, espectáculos, bares y cafeterías, restaurantes y similares.

R.3.c: Núcleos turísticos pueblo mediterráneo de cesión al Ayuntamiento.

4.- R4: PLURIFAMILIAR EN MANZANA.

Viviendas en edificación colectiva, con acceso común, y patio de manzana común.

5.- R5: PLURIFAMILIAR EN EDIFICIOS EXENTOS (APARTAMENTOS).

Viviendas en edificación colectiva, con acceso común, y patio de manzana común.

Dadas las características turísticas de la zona, las construcciones de este tipo son las denominadas Apartamentos, configurando conjuntos de media densidad.

6.- ORDENANZA COMÚN A TODAS LAS ZONAS RESIDENCIALES.

Estas Ordenanzas constituyen un conjunto ordenado en sentido de permisividad

creciente, de forma que, en el orden por el que han sido enumeradas, cada una de ellas admite la aplicación alternativa de cualquiera de las anteriores. Así, por ejemplo, en zonas de ordenanza R.5, se permiten las ordenanzas R.1 ó R.3; y así con carácter general. Ello sin perjuicio de la previa tramitación de Proyecto de Parcelación o de Estudio de Detalle, en su caso, según proceda; y que será de Estudio de Detalle cuando se cambie de una tipología de bloque o plurifamiliar a otra unifamiliar. También resultan compatibles las tipologías plurifamiliares entre sí (R.3, R.4 y R.5) y las unifamiliares (R.1 a R.2).

NOTA:

Por tal razón se han incluido, por ejemplo, las Ordenanzas de R.2, R.4 y R.5, ya que, aún no siendo de aplicación directa en ninguna zona, se pueden aplicar por ejemplo en las zonas R.3, al ser compatibles con la misma.

b) USO TERCARIO.

1.- HOTELERO.

Es totalmente compatible con el residencial en las parcelas residenciales R3, Núcleo Turístico Pueblo Mediterráneo, estableciéndose una relación de equivalencia de 2,2 unidades habitacionales por vivienda.

2.- COMERCIAL.

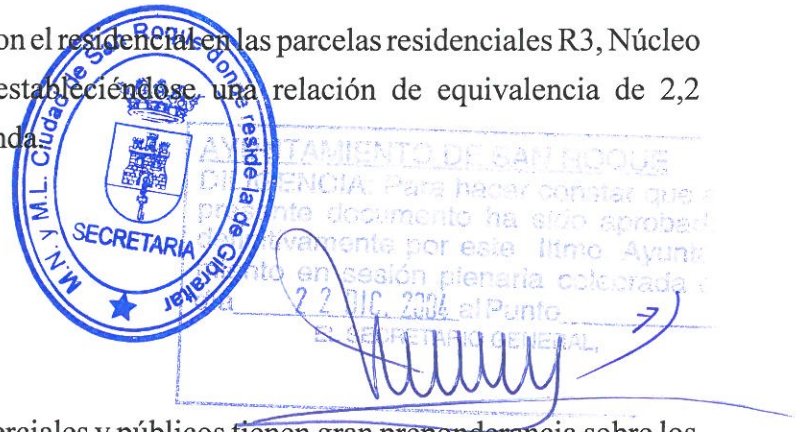
C.- COMERCIAL.

Zonas en que los usos comerciales y públicos tienen gran preponderancia sobre los demás, constituyendo enclaves de características propias en su función.

No pueden existir en ellos viviendas, salvo las de guardería de las propias instalaciones, pero sí industrias artesanas, en determinadas condiciones.

c) USO DOTACIONAL.

1.- Z.V.: SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.



Constituye el sistema de espacios libres de dominio y uso público definido en la Ley de Suelo y Reglamento de Planeamiento.

2.- C.D.: CENTROS DOCENTES.

Constituyen el equipamiento para centros docentes prescrito en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

3.- P.DE.: PARQUES DEPORTIVOS.

Constituyen el equipamiento previsto por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, dentro de las dotaciones de “Servicios de Interés Público y Social”.

4.- DE.: DEPORTIVO.

Espacios destinados a la práctica deportiva así como al establecimiento de sus edificaciones anejas.

Se asigna edificabilidad específica a la zona deportiva, destinada a los edificios de instalaciones, Club Social, y en su caso, bares, cafeterías, restaurantes, y tiendas comerciales para actividades relacionadas con el deporte y el desarrollo social y turístico que en torno al mismo se produce.

Estos espacios tienen carácter privado.

5.- S.: SOCIAL.

Constituye el equipamiento social previsto en la Ley del Suelo y desarrollado en el Reglamento de Planeamiento dentro de los servicios de interés público y social.

Comprende, entre otros, los siguientes usos:

- Religiosos.
- Sanitarios.
- Asistenciales.
- Administrativos.
- Culturales.



- Recreativos.
- Club de ancianos.

6.- P.: APARCAMIENTO.

Se califican así aquellas superficies continuas destinadas al estacionamiento de un conjunto de vehículos, dispuestos y ordenados según módulos de aparcamiento de uso y servicio públicos, que pueden desarrollarse sin edificación o con ella.

Los espacios calificados con esta denominación, tienen este uso como exclusivo. Con independencia de ello, la dotación de aparcamientos es obligatoria para todas las zonas, y se regula en la correspondiente Ordenanza.

7.- Z.S.: ZONA DE SERVICIOS.

Destinada a edificios e instalaciones relacionados con los servicios e infraestructuras Urbanísticas, tales como grandes instalaciones de transformación o producción de energía eléctrica, depuradoras de aguas, depósitos de agua potable, etc.

8.- SISTEMA VIARIO.

Constituido por los viales de tráfico rodado y peatonales, calles y plazas, previstos en los planos correspondientes.

B) COMPATIBILIDAD GENERAL DEL USO DEPORTIVO.

Habida cuenta del carácter turístico de esta Urbanización, el uso deportivo se establece, con carácter general, compatible con todos los demás usos.

En particular, resulta compatible con los usos residenciales y hoteleros, sin limitación alguna.

C) PLAZAS DE APARCAMIENTO.



Con independencia de los espacios calificados como “Aparcamiento” en los planos de zonificación y parcelación de este Plan Parcial, en todos los proyectos de edificación se hará la oportuna previsión de plazas de aparcamiento, estableciéndose a razón de 1 plaza por cada 100 m² de edificación proyectada, sea de tipo residencial, comercial o dotacional. En el caso de edificación residencial, para viviendas menores de 100 m² se establece el mínimo de 1 plaza por vivienda. Mientras que para viviendas mayores de 200 m², basta con reservar 2 plazas por cada vivienda.

Las dimensiones de las plazas serán, como mínimo de 4,50 x 2,20 m, con pasillos de maniobra de 6 m para disposiciones en batería superior a 60°, de 5 m si el ángulo está comprendido entre 45° y 60°, y de 3 m para disposiciones en fila, o batería a menos de 45°.

La superficie por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m².

Cuando se proyecten conjuntos de más de 40 plazas, se reservará como mínimo un 2 % de las mismas, redondeando por exceso, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 5,00 m x 3,60 m.

4.2.2.- ESTUDIO DE DETALLE.

Habida cuenta de la gran extensión superficial de la presente Modificación de Plan Parcial, así como del objetivo pretendido de dotarle de la mayor flexibilidad posible en su desarrollo, los Estudios de Detalle serán instrumentos de frecuente utilización.

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle se formularán, tanto para adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en la presente Modificación de Plan Parcial, como para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo, completando, en su caso, la red de comunicaciones en el presente Plan Parcial, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios o parcelas cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

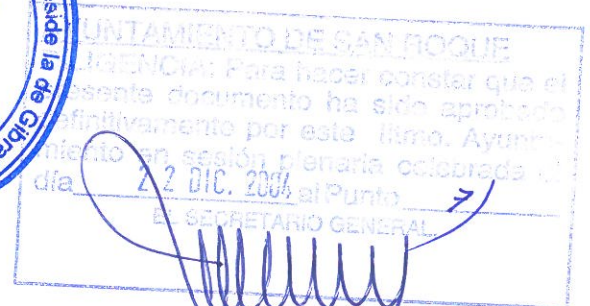


154

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
C.I.A.: Para hacer constar que el
documento ha sido aprobado
unánimemente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
22 Dic. 2011 al Punto
SECRETARÍA GENERAL

4.2.3.- PARCELACIONES.

En los planos correspondientes de este Plan de Ordenación se define la parcelación global definitoria de las diversas zonas, cumpliendo siempre con la superficie mínima de parcela que las ordenanzas fijan para cada caso. En su momento se tramitarán los oportunos proyectos de parcelación, conforme a la Ley del Suelo y al Reglamento de Planeamiento; y cumpliendo siempre con las condiciones derivadas del tamaño y dimensiones de la parcela mínima edificable, establecidas por estas ordenanzas para cada una de las calificaciones urbanísticas. Así mismo, se pueden dividir una parcela en otras de menor tamaño, que cumplan con las condiciones de la parcela mínima, tramitando igualmente un proyecto de parcelación y siempre que ello no suponga un incremento en el número de viviendas.



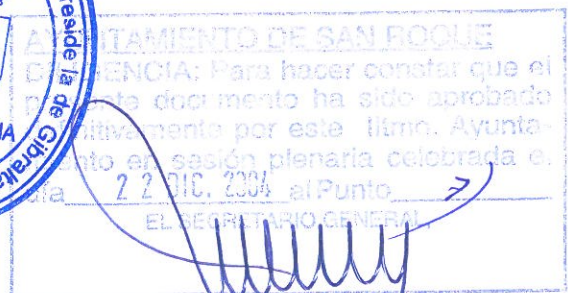
4.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Conforme establecen la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, para la realización material de las determinaciones del presente Plan Parcial, se formularán los oportunos Proyectos de Urbanización.

Estos proyectos constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Las obras de urbanización complementaria interiores a una parcela, se definirán en el propio Proyecto de Ejecución de las edificaciones principales, o en un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, pero siempre con el nivel de detalle y definición precisos para la correcta ejecución de las obras, y su conexión con las redes exteriores.

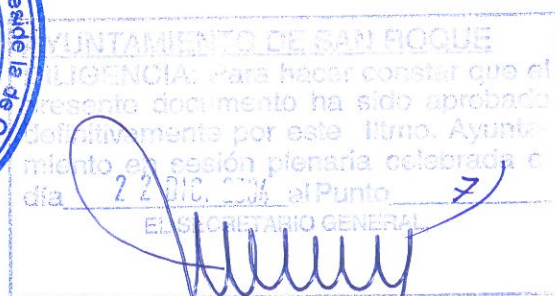
Se redactará un Proyecto de Urbanización para el conjunto de las obras de carácter general del Plan Parcial; y proyectos de urbanización complementaria, referidos a las distintas subzonas y, en su caso, unidades mínimas de diseño, definidas en el Plano de Zonificación, Ordenación y Parcelación del Plan Parcial, constituyendo las mismas el ámbito mínimo para la formulación de un proyecto complementario de urbanización. Ello sin perjuicio de la formulación de proyectos específicos de obras singulares de urbanización, que irán siempre referidos a unidades funcionales completas.



4.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

- a) Las ingerencias y acometidas de las redes de servicio a las diferentes parcelas se dejarán previstas al ejecutarse la urbanización, de forma que no se precise romper posteriormente los pavimentos por tal motivo.
- b) Todas las obras que se ejecuten en la vía pública requerirán definición previa en Proyecto de Urbanización, al que se ajustarán en su totalidad.
- c) En los proyectos de edificación se acogerá en planta y en alzados la definición viaria completa que delimita la parcela en cuestión, y se ajustará el estudio de cotas y rasantes de la edificación al de las referidas calles.
- d) Para la ordenación tipo R.1.2.B, se proyectará un acceso único para cada conjunto resultante de una ordenación, referida como mínimo a una Unidad Mínima de Diseño de las definidas en los planos de Zonificación, Ordenación y Parcelación de este Plan Parcial, o las que puedan resultar, en su caso, de Estudios de Detalle, referidos a unidades de al menos 10.000 m² de superficie. Así mismo se prohíben el aparcamiento en los viales, en cualquiera de sus márgenes, salvo en los tramos previstos al efecto en el Plano nº 2 de la Serie 2 de este Plan Parcial, en los que se permite el aparcamiento en línea.



4.3.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

4.3.2.1.- ORDENANZAS GENERALES.

CAPÍTULO PRIMERO

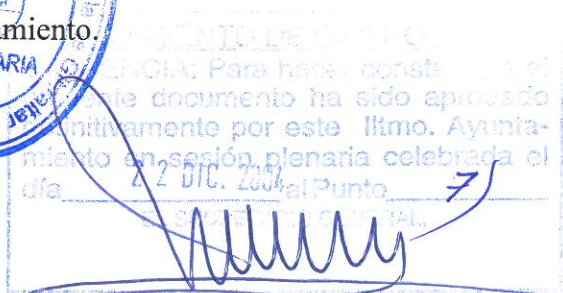
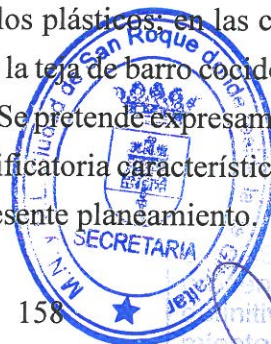
Artículo 1º.- Todas las obras que se efectuen en el Subsector 50 de SOTOGRANDE, sea por cuenta de persona física o jurídica, de derecho privado o público, habrán de ajustarse necesariamente a estas Ordenanzas, a la vigente legislación sobre urbanismo y las normas que en lo sucesivo puedan dictar el Ayuntamiento o la Superioridad competente a través de sus distintos organismos.

Artículo 2º.- No podrá, por tanto, darse principio a ninguna obra, bien sea de nueva planta, reparación, ampliación o reforma, en esta zona sin obtener el previo permiso del Ayuntamiento en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Artículo 3º.- Las licencias de obra se solicitarán conforme a los trámites que tenga establecidos o dicte el Ayuntamiento y las normas legisladas en el Reglamento de servicios de las Entidades Locales, la Ley del Suelo, y lo dispuesto en el Plan General de San Roque.

Artículo 4º.- Con el fin de salvaguardar el aspecto estético y funcional de este conjunto urbanístico, y como condición previa a la tramitación de la licencia municipal indicada en los anteriores artículos, la Comunidad de Propietarios, Junta de Compensación o Entidad Urbanística de Conservación correspondiente, deberá autorizar el correspondiente Proyecto de las obras de nueva planta o reforma que se pretenda realizar.

Los proyectos de los edificios deberán necesariamente integrarse en la línea arquitectónica local; los acabados exteriores serán blancos o de tonos ocre y mediterráneos; como elementos constructivos vistos no claros se aceptan la teja de barro cocido, el ladrillo y la piedra del lugar; se prohíben, para quedar vistos, materiales como hormigón, el fibrocemento, la pizarra y los plásticos; en las cubiertas inclinadas sólo se admite como elemento visto de cubrición la teja de barro cocido, admitiéndose remates de carácter decorativo con tejas esmaltadas. Se pretende expresamente conseguir una estética de uniformidad, basada en la tipología edificatoria característica de la zona, en la totalidad del Subsector 50, territorio objeto del presente planeamiento.



CAPÍTULO SEGUNDO

Edificabilidad mínima, alineaciones y servidumbres.

Artículo 5º.- Excepto los casos en que fuera necesario por necesidad de servicio, y así se haga constar en la documentación parcelaria correspondiente, toda parcela estará sometida a una servidumbre de tres metros de la misma, y adyacente a su parte posterior, y a los dos lados de ella, para efectos de alcantarillado, conducción de pluviales, suministro de agua y otros servicios públicos para los que sea necesario o aconsejable. El propietario u ocupantes de la parcela deberá permitir el acceso a las personas autorizadas de la Asociación o Comunidad o de las entidades explotadores de los servicios públicos, para los efectos de la servidumbre.

Se exceptúan únicamente de esta condición los casos que expresamente se consignent en las Ordenanzas y regulaciones de cada zona.

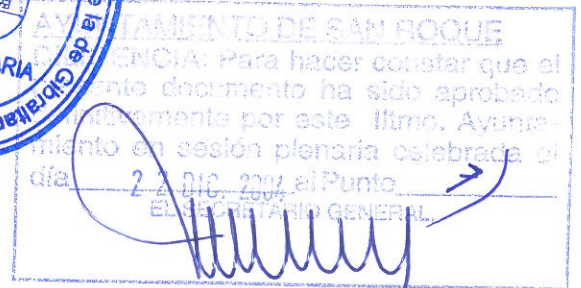
Para todas las parcelas afectadas serán de aplicación las limitaciones a la propiedad establecidas en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio, Capítulo III), así como en el Título III Capítulo I del Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.



CAPÍTULO CUARTO

Condiciones Higiénicas.

Artículo 8º.- Será vigilada la observación y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las Órdenes dictadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y demás Organismos Oficiales competentes en la materia, en todo en cuando afecta al tipo de edificación que conforme a las Ordenanzas se autoriza en la Urbanización.



CAPÍTULO QUINTO

Ejecución de las obras.

Artículo 10º.- Toda obra debe ejecutarse bajo la dirección técnica de la persona legalmente autorizada para ello.

Artículo 11º.- Si durante el transcurso de las obras fuera necesario o conveniente introducir alguna modificación en el proyecto, se solicitará la autorización para ello conforme a los trámites señalados en el capítulo primero.

Artículo 12º.- Durante la ejecución de las obras, éstas se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto pública como del personal que trabaja en las mismas; siendo responsable de ello la persona o personas que con arreglo a derecho vienen determinadas.

Artículo 13º.- Si para la ejecución de las obras fuera preciso ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá la autorización del Ayuntamiento, así como el permiso expreso de la Comunidad de Propietarios o Entidad de Conservación, sin cuyo requisito éstas pueden obligar el inmediato desalojo del vial, con arreglo a derecho y si preciso fuera, a la paralización de las obras.

Recabada dicha autorización y ocupada la vía de uso común, en los extremos de la zona ocupada mantenerse encendidos todas las noches unos faroles de color rojo, siendo responsables de ello el Constructor o Entidad constructora de las obras.

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

Artículo 14º.- Para garantizar el fiel cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas, tendrán entrada libre en las obras, además del personal que disponga la Administración Local, Autonómica y Central, la persona o personas en quien delegue la Comunidad de Propietarios o Entidad de Conservación.



CAPÍTULO SEXTO

Conclusión de las Obras.

Artículo 15°.- Dentro de las setenta y dos horas inmediatas a la conclusión de las obras se retirarán los materiales, andamios y apeos que no hubieran desaparecido anteriormente, hasta dejar la vía libre y expedita, en igual condiciones que se hallaba antes del comienzo de las obras.

Artículo 16°.- El constructor o Entidad Constructora viene obligado a la completa reparación del pavimento o cualquier elemento de la vía de uso común que se hubiere deteriorado a causa de la ocupación de la misma o de las obras particulares realizadas por dicho constructor.

Si en el plazo que determine la Comunidad de Propietarios o Entidad de Conservación, o el Ayuntamiento, no se hubiera llevado a cabo dicha reparación, la efectuará el personal que determine dicha Comunidad, o la Autoridad competente, corriendo todos los gastos y costos a cargo del constructor de la obra particular o, en su defecto, del propietario de la misma.

Artículo 17°.- Concluída la obra, de acuerdo con lo legislado en la materia y conforme determinan el Ayuntamiento o los Organismos Oficiales competentes, se procederá a la tramitación de los documentos necesarios para ocupar y utilizar la edificación construída según el proyecto aprobado.

Las obras deberán quedar concluídas dentro de los plazos establecidos en la licencia que las autorizó, sin perjuicio de las prórrogas que oficialmente se concedan por razón de causas debidamente justificadas.

Se considerarán “construcciones paralizadas”, aquellas en que las obras quedaren abandonadas o fueren suspendidas. Se estimarán paralizadas las construcciones transcurrido un mes desde que se produzca una declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden, o por el transcurso de dos años desde el momento real del abandono o suspensión. No podrán alegarse a estos efectos dificultades de orden económico del constructor o propietario. Las construcciones paralizadas deberán



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Julio de 2004, el Punto

[Handwritten signature]

ser demolidas por el propietario, a instancia de las juntas de compensación y/o Entidad de Conservación. Si fuera desoído tal requerimiento, se denunciará el hecho ante el Ayuntamiento o ante cualquier otra administración competente, instando a la aplicación de la legislación vigente al respecto, y en particular a la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares, para la aplicación del régimen de edificación forzosa, conforme establece el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
RESOLUCIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 DIC, 2004 el Punto →
EL SECRETARIO GENERAL

CAPÍTULO SÉPTIMO

Conservación de Edificios y plantaciones.

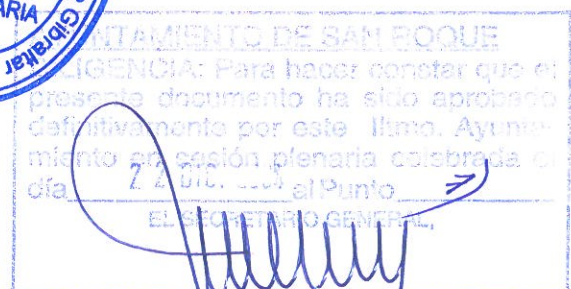
Artículo 18°.- Será de obligación de los propietarios de edificios públicos y particulares el conservarlos en perfectas condiciones de seguridad y solidez mientras dura el uso de los mismos. Y siempre, durante la total vida del edificio, garantizando la seguridad pública. Así mismo se respetarán las especies arbóreas de entidad existentes, cuyas agrupaciones se recogen en el correspondiente plano de información de este Plan Parcial.

Artículo 19°.- Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la Autoridad los edificios que amenacen ruina total en cualquiera de sus partes.

Artículo 20°.- En el caso de 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 la Autoridad Municipal de tal obligación, fijándosele un plazo para la realización de las obras de consolidación. En caso de resistencia, la Autoridad designará las personas o Entidad que han de llevar a cabo los trabajos necesarios, corriendo los gastos y las costas a cuenta del propietario de la referida edificación.

Artículo 21°.- Con el fin de salvaguardar el buen aspecto general de la urbanización todo propietario de cualquier construcción viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condición estética de sus fachadas.

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



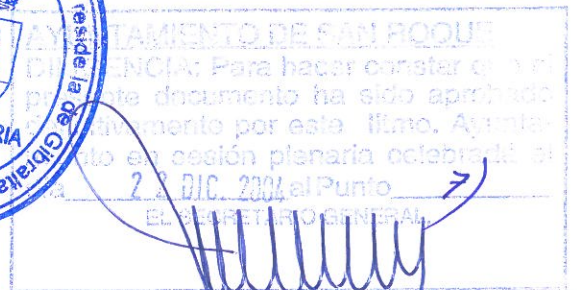
$4 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1 \text{ m}^2.\text{t}/\text{m}^2.\text{s}$ para terciarios y comerciales



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
RESOLUCIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 DIC. 2006 el Punto
EL SECRETARIO GENERAL

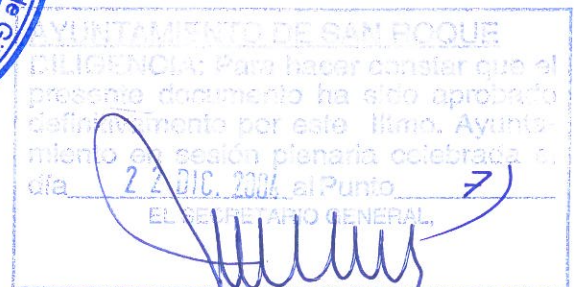
Artículo 3°.- Ocupación de parcela.

- 1.- Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
- 2.- En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
- 3.- Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcelas.
- 4.- Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos Verdes y Deportivo de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.
- 5.- Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.



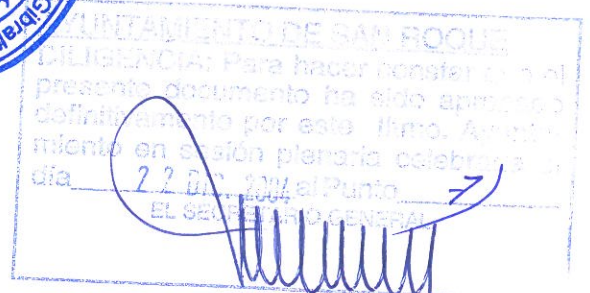
Artículo 4º.- Alineación a vial.

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.



Artículo 5º.- Línea de fachada.

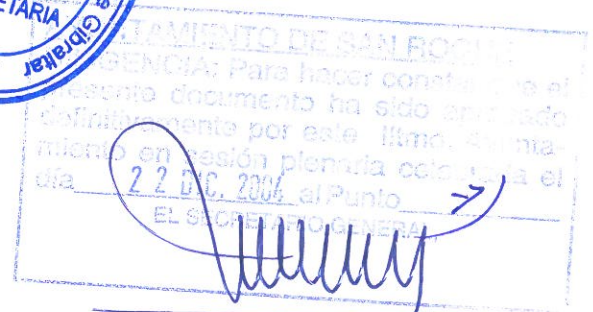
Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.



Artículo 6º.- Ancho de vial.

a) Si las alineaciones de vialidad están constituídas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o representan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.



Artículo 7º.- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CABILDO: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 DIC. 2006 en el Pueblo EL SECRETRARIO

[Handwritten signature]

Artículo 8º.- Criterios de medición de alturas.

1.- La altura del edificio se medirá, desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2.- Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

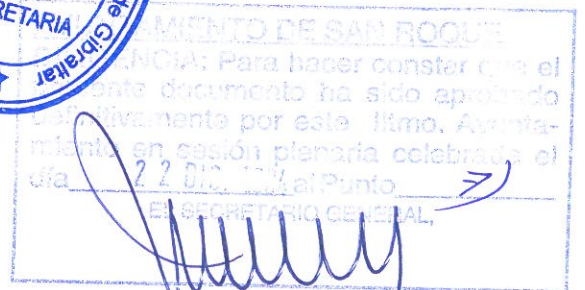
a) La cubierta del edificio de pendiente inferior al 100 % y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y de 1,80 m si son enrejados o transparentes; en todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según sus propias características.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.



Artículo 9º.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1.- Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

c) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

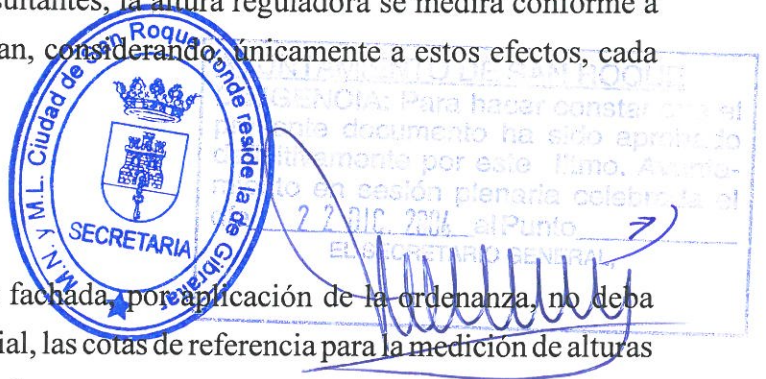
En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

2.- Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

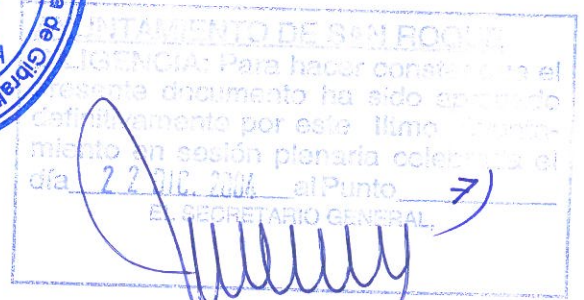
2.1.- La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja.

2.2.- En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de la planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que



corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2.3.- En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.



Artículo 10º.- Planta Baja.

1.- Edificios exentos.

Se definen como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Ordenanzas.

2.- Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 m por encima y 0,75 m por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de la manzana.

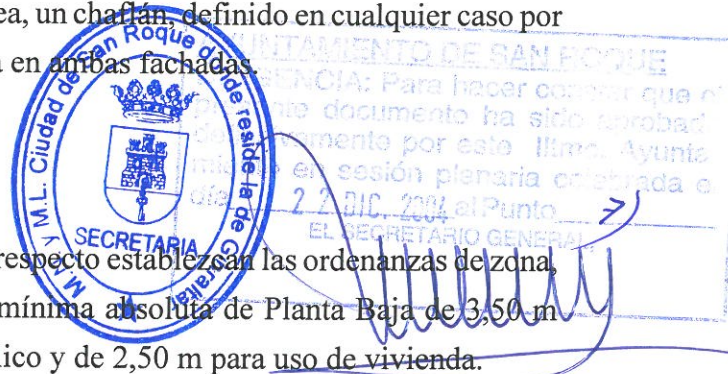
Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligatorio dejar en planta baja (si la construcción va alineada al vial), o bien en la cerca de cerramiento, si la construcción se retranquea, un chaflán, definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas.

3.- Para todos los casos.

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 m cuando ésta se destine a uso comercial o público y de 2,50 m para uso de vivienda.

b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

c) Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que se formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizados para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:



c.1.) Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

c.2.) No podrá superar el 50 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.3.) Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.



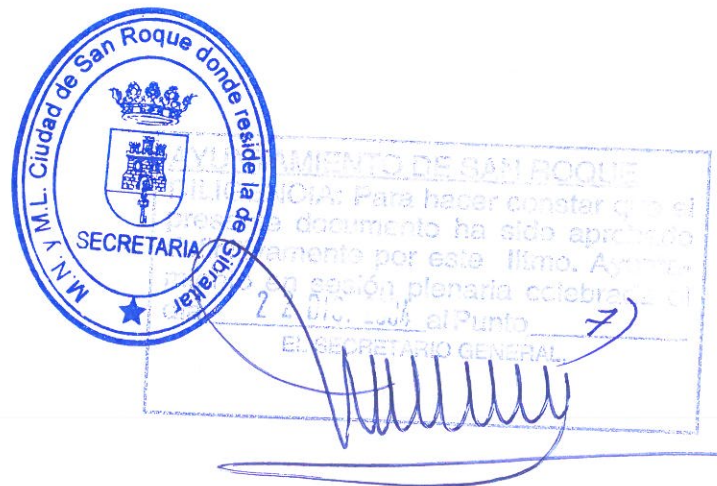
Artículo 11°.- Planta sótano.

1.- En los edificios que, por aplicación de la ordenanza, deban alinearse vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2.- En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.

3.- La regulación de los usos permitidos y el cómputo de las correspondientes edificabilidades, en sótanos y semisótanos, será la establecida al respecto por las Normas Urbanísticas del Plan General de San Roque.

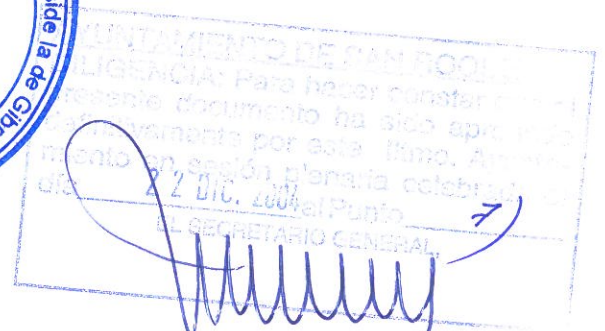
4.- La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.



Artículo 12º.- Plantas Altas.

1.- Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificios situada sobre la Planta Baja.

2.- La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,50 m para toda zona o sector. Las plantas diáfanas para servicios e instalaciones, de altura inferior a 2,19 m no contarán a efectos de la altura máxima edificable.



Artículo 13º.- Medianería.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación, sean o no de carácter mancomunado.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Mayo de 2024, el Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 14º.- Manzana.

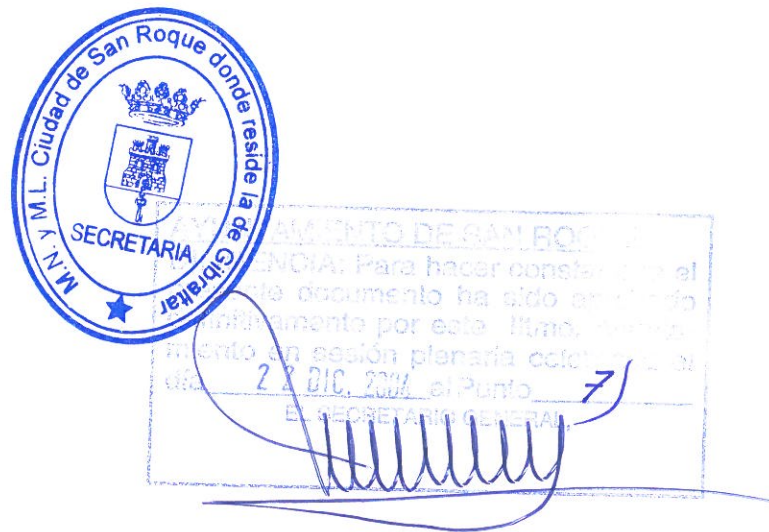
Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y firmado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 DIC, 2004 en el Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL

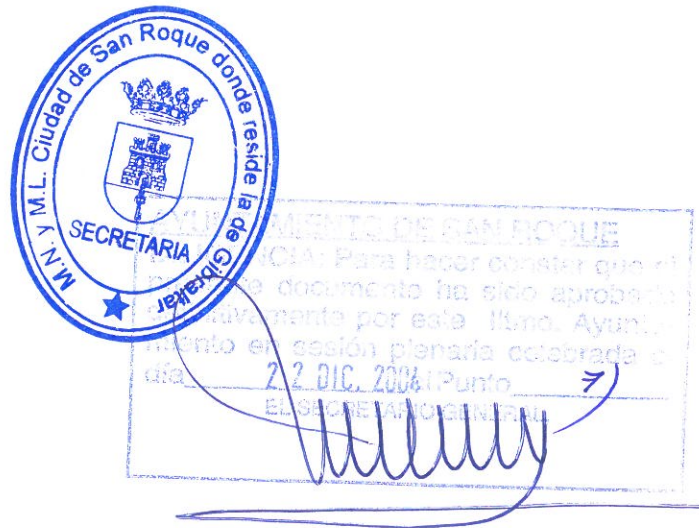
Artículo 15º.- Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.



Artículo 16º.- Espacio libre interior de manzana.

En el espacio no ocupado por edificación que resulta de aplicar las profundidades edificables.



Artículo 17º.- Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.
Pueden ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las plantas altas de una edificación.
- d) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.



Artículo 18°.- Reglas sobre medianerías.

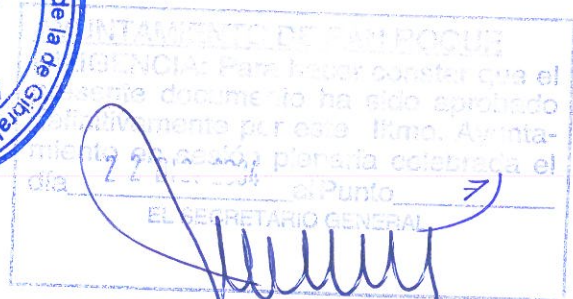
1.- Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2.- Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, solo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan las condiciones indicadas.

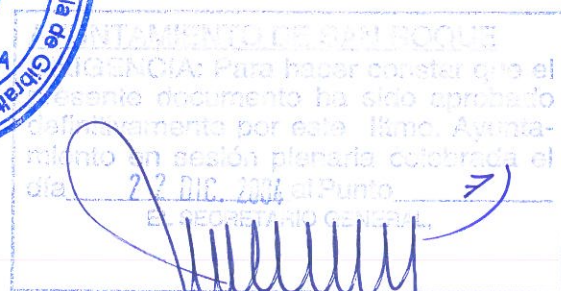
Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos, o quebrados, o parcelas en ángulo, serán resueltos por equipación con el criterio que se contiene en este artículo.



Artículo 19º.- Regla sobre retranqueos.

No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

En las zonas de retranqueo obligatorio en planta baja, impuesto por la correspondiente ordenanza edificatoria, o por la Ordenanza de Servidumbres (Artículo 5, Capítulo Segundo de las Ordenanzas Generales 4.3.2.1, de este Plan Parcial), ya sea por separación a parcelas colindantes, ya sea por separación a vía pública, campos de golf, o a espacios públicos, no se permite la construcción de edificaciones de ningún tipo, ni tan siquiera pistas deportivas, barbacoas, muros delimitadores de espacios, ni similares; permitiéndose únicamente la pavimentación del suelo, los muros de contención de tierras que pudieran resultar necesarios, las pérgolas, las piscinas, y las construcciones ligeras desmontables.



Artículo 20º.- Cuerpos salientes.

1.- Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

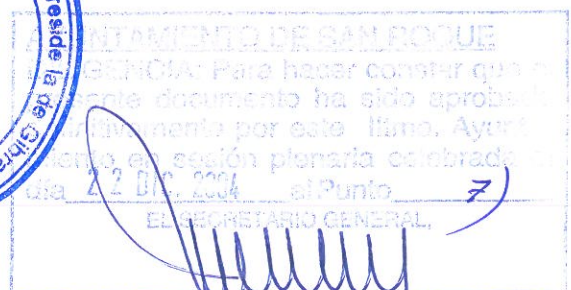
2.- Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones y análogos.

3.- Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4.- Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computarán íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.



4.3.3.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

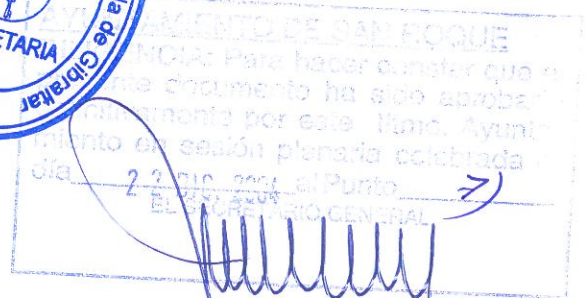
A continuación se establecen las Ordenanzas Particulares para cada una de las diversas zonas.

Se establecen los siguientes apartados:

A) Uso residencial.

B) Uso terciario.

C) Uso dotacional.



A) Uso Residencial.

1.- Residencial extensivo.

1.1.- Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente (R1).

1.1.1.- Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente (R.1.a).

a) Usos permitidos.

Se permite la vivienda unifamiliar aislada de tamaño superior a 150 m² útiles, en parcela independiente; y el uso deportivo, sin limitaciones.

b) Condiciones de volumen.

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Tamaño mínimo de la vivienda: 150 m² útiles.
- Porcentaje de ocupación máxima: 33 %.
- Altura máxima: 2 plantas = 6,50 metros.
Se autoriza una 3^a planta, que no sobrepase en ocupación el 30 % de la 2^a planta, con altura total que no sobrepase la de 9,50 m.
- Separación a alineaciones de viales del Plan Parcial: mayor o igual a 6 metros.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 metros.
- Separación a linderos de campo de golf: mayor o igual a 15 metros.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,25 m²/m².
- No computan las superficies construidas para aparcamientos y garajes.



1.1.2.- Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente (R.1.b).

Igual que la R.1.a, con las particularidades siguientes:

- Parcela mínima: 500 m².
- Tamaño mínimo de la vivienda: 120 m² útiles.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,35 m²/m².
- No computan las superficies construídas para aparcamientos y garajes.

1.2.- Agrupación de viviendas unifamiliares aisladas en parcela común (R.1.1.A.).

Igual que la zona R.1.a, con la particularidad de que el solar puede constituir en todo o en parte, una zona común a varias viviendas unifamiliares aisladas.

El número máximo de viviendas se establece a razón de una por cada 1.000 m² de solar.

1.3.- Agrupación de viviendas unifamiliares pareadas comunes (R.1.1.B).

Igual que R.1.b con la particularidad de que se permite que las viviendas se agrupen de dos en dos, formando parejas, adosándose por su medianería.

1.4.- Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo A (R1.2.A).

Igual que R.1.1.A, permitiéndose que las viviendas se agrupen en conjuntos, adosándose por sus medianerías, debiendo en tal caso cumplir cada uno de los conjuntos así formados las ordenanzas de volumen correspondientes a las viviendas unifamiliares adosadas, R2, que más adelante se detallan.

En número máximo permitido de viviendas es de una por cada 1.000 m² de solar.

1.5.- Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo B (R1.2.B).

Igual que R1.2.A salvo que el número máximo permitido de viviendas se establece a razón de una por cada 500 m² de solar, en ordenaciones de volúmenes sobre unidades mínimas de actuación de tamaño de parcela no inferior a 10.000 m²; el índice de edificabilidad es de 0,35 m²/m²; y no se establece tamaño mínimo para las viviendas.

Observación: Tal y como se establece en el epígrafe 4.2.1. de Calificación del Suelo, las anteriores Ordenanzas constituyen un conjunto ordenado en sentido de permisividad creciente, de forma que, en el orden por el que han sido enumeradas, cada una de ellas admite la aplicación alternativa de cualquiera de las anteriores, previa aprobación, en su caso, si fuese necesario, de Proyecto de Parcelación, o Estudio de Detalle según corresponda.

2.- Viviendas unifamiliares adosadas (R2).

a) Usos permitidos.

Se permiten los usos correspondientes a las zonas R.3.1 o R.5 de las que trae causa la aplicación de la presente ordenanza, por razón de compatibilidad.

b) Condiciones de volumen.

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 70 %
- Altura máxima: 2 plantas = 6,50 metros.

Se autoriza una 3ª planta que no sobrepase en ocupación el 30 % de la 2ª planta, con altura máxima de 9,50 metros.

- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 metros.
- Separación a linderos de campo de golf: mayor o igual a 15 metros.
- Separación entre conjuntos de edificaciones en una misma parcela = 6 metros.



- Dimensión mínima de patios privados: Inscribible en un círculo de 5 m de diámetro, con 25 m² de superficie.
- Índice de edificabilidad: el correspondiente al de la zona R.3 (0,35 m²/m²), o R.3.c (0,85 m²/m²), de la que provenga, por razón de compatibilidad de ordenanza dichos índices son los globales de la ordenación; los índices netos sobre solar serán los que resulten, en cada caso, de la ordenación de volúmenes que se efectúe.
- No computan las superficies construídas para aparcamientos y garajes.
- Longitud máxima de fachada recta continua: 40 metros.

3.- Núcleo Turístico Pueblo Mediterráneo.

3.1.- Núcleos Turísticos (R.3 y R.3.c).

a) Usos permitidos: Se permiten los usos Residencial, Hotelero y Deportivo, sin limitación alguna.

b) Condiciones de volumen.

- Parcela mínima: 2.000 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 40 %.
- Altura máxima: 2 plantas = 6,50 metros. Se autoriza una 3^a planta sobre el 70 % de la 2^a (altura de 9,50 metros) y una 4^a planta sobre el 50 % de la 3^a (altura máxima 12,50 metros).
- Separación a linderos viales: La mitad de la altura del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros. Ello salvo los casos de alineación a vial definidos en este plan o en Estudio de Detalle.
- Separación a linderos privados: La mitad de la altura del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.m
- Separación entre edificaciones:



Habitaciones vivideras: mayor o igual que un tercio de la suma de las alturas de las edificaciones.

Habitaciones no vivideras: mayor o igual que un cuarto de la suma de las alturas de las edificaciones.

- Índice de Edificabilidad: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en la R.3 y $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en la R3.c.

Este índice es el global de la zona. El índice neto sobre solar será el que se obtenga en la ordenación de volúmenes correspondientes, en cada caso.

- No computan las superficies construídas para aparcamientos y garajes.

4.- Plurifamiliar en manzana cerrada (R4).

a) Usos permitidos: Se permiten los usos admitidos en la zona R.5 de la que la aplicación de la presente ordenanza trae causa, por razón de compatibilidad.

b) Condiciones de volumen:

- Parcela mínima: 500 m^2 .

- Porcentaje de ocupación máxima: 50%.

- Altura máxima: 3 plantas = 9,50 metros.

Se autoriza una 4ª planta sobre el 50 % de la 3ª, con altura máxima de 12,50 metros.

- Longitud máxima de fachada recta, 50 metros.

- Separación de las agrupaciones según círculo regulador:

Fachadas con huecos de habitaciones vivideras: mayor o igual que $1/3$ de la suma de las alturas.

Fachadas sin huecos de habitaciones vivideras: mayor o igual que $1/4$ de la suma de las alturas.

- Profundidad máxima de la edificación, 15 metros.



- Separación a linderos privados: la mitad de la altura, con un mínimo absoluto de 3 metros.
- Índice de edificabilidad global: El correspondiente a la zona R.5 de la que la aplicación de la presente ordenanza trae causa por razón de compatibilidad, es decir, $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ por R.3 y $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ por R.3.c. El índice neto sobre solar será el que resulte de la correspondencia ordenación de volúmenes que se lleve a cabo, en su caso.
- No computan las superficies construídas para aparcamientos y garajes.
- Dimensiones del patio: Los patios a los que ventilen habitaciones vivideras deberán tener una superficie mínima equivalente a la de un círculo cuyo diámetro sea $1/4$ de la altura del patio. La distancia desde cualquier hueco de ventilación a la pared opuesta y así mismo la distancia entre dos paredes cualesquiera de dicho patio no podrá ser nunca inferior a $1/5$ de la altura del mismo. No se fija lado mínimo.

Los patios a los que ventilen cocinas, aseos, baños, escaleras o pasillos serán tales que se les pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual que $1/6$ de la altura del patio; y el lado más pequeño del patio y la distancia desde cualquier ventana a la pared opuesta, de $1/8$ de la altura. El mínimo absoluto será de 3 metros.

5.- Plurifamiliar en edificios exentos (Apartamentos). (R5)

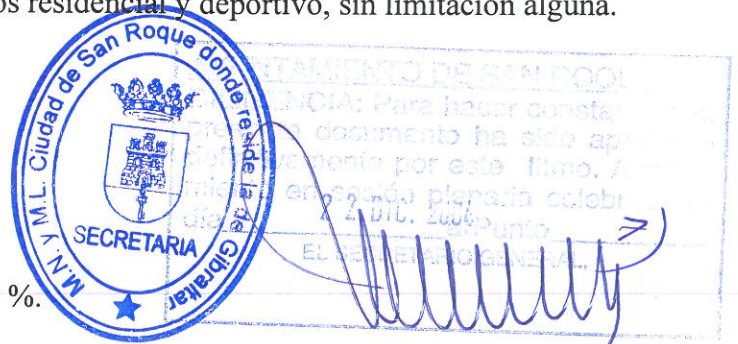
a) Usos permitidos: Se permite los usos residencial y deportivo, sin limitación alguna.

b) Condiciones de volumen:

- Parcela mínima: 1.000 m^2 .
- Porcentaje de ocupación máxima: 60 %.
- Altura máxima: 3 plantas o 9,50 metros.

Se autoriza una 4ª planta sobre el 50 % de la 3ª, con altura máxima de 12,50 metros.

- Separación a linderos públicos: la mitad de la altura de la edificación.
- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela:



Fachadas con huecos de habitaciones vivideras: 1/3 de la suma de las alturas de las edificaciones.

Fachadas sin huecos de habitaciones vivideras: 1/4 de la suma de las alturas de las edificaciones.

- Longitud máxima de fachada recta, 60 metros.
- Índice de edificabilidad: 0,35 m²/m² en la R.3 y 0,85 m²/m² en la R3.c.
- No computan las superficies construídas para aparcamientos y garajes.

6.- ORDENANZA COMÚN A TODAS LAS ZONAS RESIDENCIALES.

Estas Ordenanzas constituyen un conjunto ordenado en sentido de permisividad creciente, de forma que, en el orden por el que han sido enumeradas, cada una de ellas admite la aplicación alternativa de cualquiera de las anteriores. Así, por ejemplo, en zonas de ordenanza R.5, se permiten las ordenanzas R.1 o R.3; y así con carácter general. Ello sin perjuicio de la previa tramitación de Proyecto de Parcelación o de Estudio de Detalle, en su caso, según proceda; y que será de Estudio de Detalle cuando se cambie de una tipología de bloque o plurifamiliar a otra unifamiliar. También resultan compatibles las tipologías plurifamiliares entre sí (R3, R4 y R5) y las unifamiliares (R.1 a R.2).

B) Uso Terciario.

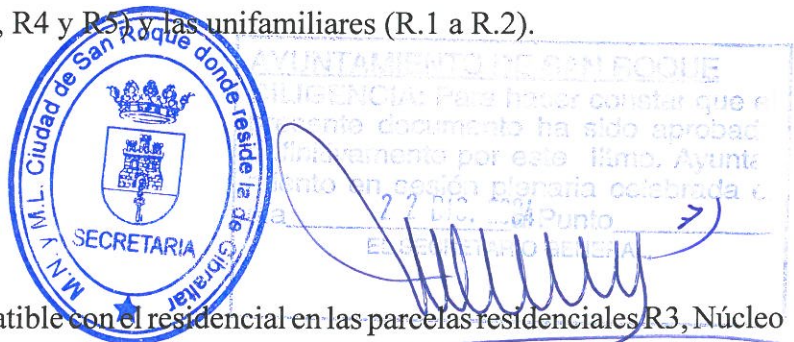
1.- Hotelero.

Es totalmente compatible con el residencial en las parcelas residenciales R3, Núcleo Turístico Pueblo Mediterráneo, estableciéndose una relación de equivalencia de 2,2 unidades habitacionales por vivienda.

2.- Comercial (C).

a) Usos permitidos:

El uso comercial es el fundamental de la zona. Se permiten así mismo el uso



deportivo y los usos públicos, sin limitaciones, incluidos los sanitarios y asistenciales.

Se permiten las industrias artesanales que no causen molestias.

El uso de vivienda se prohíbe, salvo las necesarias para la guardería de las instalaciones.

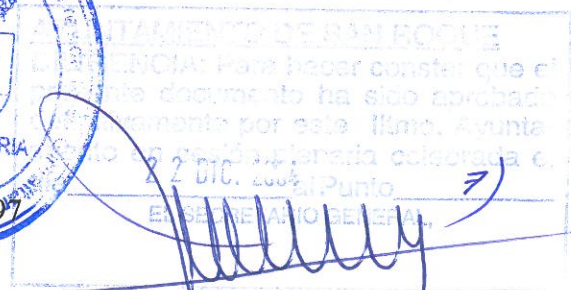
b) Condiciones de volumen:

- Tamaño mínimo de parcela a efectos de ordenación: 1.000 m².
- Parcela mínima: 125 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 70 %.
- Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros.

Se autoriza una 3ª planta sobre el 50 % de la 2ª, con altura máxima de 11 metros.

- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros, a cumplimentar en la ordenación de volúmenes para la manzana o parcela total objeto de ordenación y/o parcelación.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3/4 de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 5 metros, a cumplimentar en la ordenación de volúmenes para la manzana o parcela total objeto de ordenación y/o parcelación.
- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela: Será mayor o igual a vez y media la altura de la mayor de ellas.
- Longitud máxima de fachada recta: 70 metros.
- Índice de edificabilidad: 1,66 m²/m² para las parcelas C.1 y C.2 y 0,40 m²/m² para las parcelas XXIX y XXX.

C) Uso dotacional.



1.- Sistema de espacios libres y zonas verdes (Z.V).

No se permiten edificaciones, salvo las de vigilancia y servicio de las propias instalaciones; las infraestructuras urbanísticas que resulten precisas, y el equipamiento y mobiliario urbano propio de los parques y jardines, como pueden ser los aparatos para juegos de niños, quioscos, y otros similares. Su regulación se establece conforme a la normativa del Plan General de San Roque.

2.- Centros Docentes (C.D.)

Su regulación se establece conforme a la normativa del Plan General de San Roque. El índice de edificabilidad asignado es de 0,30 m²/m².

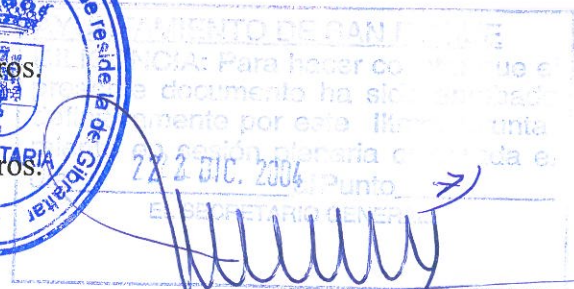
3.- Parques Deportivos (P.DE.).

a) Usos permitidos:

Se permiten el uso deportivo sin limitaciones, así como el establecimiento de club social-deportivo, que puede incorporar bares, cafeterías, restaurantes, y tiendas comerciales para actividades relacionadas con el deporte y el desarrollo social y turístico que en torno al mismo se produce.

b) Condiciones de volumen:

- Altura máxima: 2 plantas o 6,50 m, salvo aquellos elementos de las instalaciones deportivas que por su propia naturaleza tengan reglamentariamente establecidas una altura mayor.
- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 metros.
- Índice de edificabilidad: 0,05 m²/m².
- No se fijan otras ordenanzas, por la especialidad que puedan presentar las diversas



instalaciones, cuyas características técnicas y de diseño deberán quedar justificadas en el proyecto de edificación y en la ordenación de volúmenes que, en su caso, pudiera resultar procedente.

4.- Zonas de servicios.

Destinadas a la instalación de servicios e infraestructuras. Se admiten las edificaciones destinadas a tal fin, tales como transformadores, depósitos, depuradoras, almacenes, y cualesquiera similares. Su regulación se establece conforme a la normativa del Plan General de San Roque.

5.- Deportivo (DE).

a) Usos permitidos:

Se permiten el uso deportivo sin limitaciones, así como el establecimiento de club social-deportivo, que puede incorporar bares, cafeterías, restaurantes, y tiendas comerciales para actividades relacionadas con el deporte y el desarrollo social y turístico que en torno al mismo se produce.

b) Condiciones de volumen:

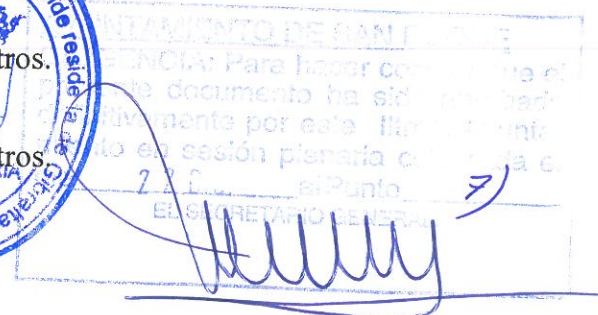
- Altura máxima: 2 plantas o 6,50 m, salvo aquellos elementos de las instalaciones deportivas que por su propia naturaleza tengan reglamentariamente establecidas una altura mayor.

- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros.

- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 metros.

- Índice de edificabilidad: 0,005 m²/m².

- No se fijan otras ordenanzas, por la especialidad que puedan presentar las diversas instalaciones, cuyas características técnicas y de diseño deberán quedar justificadas en el



proyecto de edificación y en la ordenación de volúmenes que, en su caso, pudiera resultar procedente.

6.- Social (S).

a) Usos permitidos.

Se permiten todos los usos sociales y públicos, tales como los religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos, club de ancianos y similares.

b) Condiciones de volumen:

Se establecen las mismas ordenanzas que para la zona Comercial (C), salvo el índice de edificabilidad que es de 1,66 m²/m².

7.- Aparcamientos (P).

Su regulación se establece conforme a la normativa del Plan General de San Roque.

8.- Zona de Servicios (Z.S.).

Su regulación se establece conforme a la normativa del Plan General de San Roque.

9.- Sistema viario.

Su regulación se establece conforme a la normativa del Plan General de San Roque.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
F.º DE AUTENTICIDAD: Para hacer constar que
este documento ha sido aprobado
firmadamente por este Ilmo. Ayun-
tamiento en sesión plenaria celebrada
el día 27 DIC. 2004 en el Punto 7º
SECRETARIA GENERAL

4.3.4.- ORDENANZAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL, ESTÉTICAS Y SANITARIAS.

1.- Todos los alcornoques y acebuches que tengan que ser afectados por las obras, tanto de infraestructura como de edificación, serán reimplantados en otros lugares y sus marras, en su caso, se repondrán por tres árboles de la misma especie.

2.- Para los tratamientos fitosanitarios de los campos de golf, se dará preponderancia a la utilización de productos ecológicos y con criterios de uso, igualmente, ecológicos.

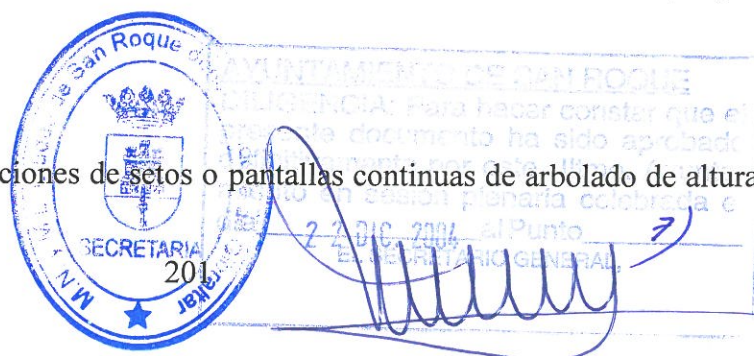
3.- No se podrán colocar letreros comerciales, de negocios, ni anuncios, ni se construirán, erigirán o fijarán de ningún modo en la parcela o sus construcciones, salvo autorización expresa de la Comunidad de propietarios constituida o que pudiera en su caso constituirse, la Junta de Compensación, la Entidad Urbanística de Conservación, u otras de análoga naturaleza.

La autorización o denegación se hará de forma objetiva y razonada, conforme a criterios de aplicación general para todos los usuarios, y formalmente establecidos por la sociedad promotora y/o por las Comunidades.

4.- Queda prohibido en las parcelas y construcciones tener o guardar animales de cualquier clase, excepto perros, gatos, pájaros y peces, los cuales están autorizados siempre que no constituyan actividad lucrativa, o causen graves molestias o peligros; en cualquier caso deberán observarse las ordenanzas municipales al respecto.

5.- No se podrán erigir palos, postes ni cualquier tipo de estructura destinada a llevar conducciones ni líneas eléctricas dentro de los límites de las parcela urbanizadas, a no ser con autorización expresa de la Comunidad de Propietarios constituida o que pudiera en su caso constituirse, Junta de Compensación, o Entidad Urbanística de Conservación, según proceda.

6.- No se permiten las plantaciones de setos o pantallas continuas de arbolado de altura



superior a 6,50 metros, en evitación de que puedan obstruir las vistas desde las parcelas colindantes.

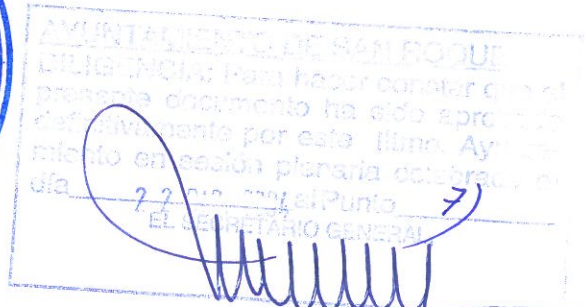
7.- Se prohíbe, por razones estéticas e higiénicas, la implantación en las parcelas para su utilización como habitáculos, de tiendas de campaña, "roulotte", caravanas, remolques y otros elementos similares; así como de cualquier otro que carezca de la pertinente licencia de primera ocupación o utilización.

San Roque, Agosto de 1.998.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.



Fdo.: José Cano Infantes.
Colegiado N° 7.605.



22 DIC. 1966

II. PLANOS