

EDET 04/002

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22-DIC-2004 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL.



**ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN DEL SUBSECTOR 34 DEL
C.I.T.N. SOTOGRANDE, SAN ROQUE (CÁDIZ)**

SOTOGRA NDE S. A.

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

NOVIEMBRE 2.004


 GERENCIA MUNICIPAL DE
 URBANISMO DE SAN ROQUE
 REGISTRO DE ENTRADA
 N° 5.144
 FECHA 22 NOV. 2004


 COLEGIO DE INGENIEROS DE
 CAMINOS CANALES Y PUERTOS
 27 11.04 016828
 USADO DEMARCACION DE
 ANDALUCIA ORIENTAL

19/11/04

I. MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN DEL SUBSECTOR 34 DEL C.I.T.N. SOTOGRADE, SAN ROQUE (CÁDIZ).

INDICE

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.
 - 3.3 Incidencia en arboleda y flora existentes.
 - 3.4 Esquemas de servicios y propuesta de viarios secundarios.
4. Conclusión.

ANEJO 1: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

ANEJO 2: AUTORIZACIÓN DE CARRETERAS.

ANEJO 3: INCIDENCIA EN ARBOLEDA Y FLORA. MEDIDAS CORRECTORAS.

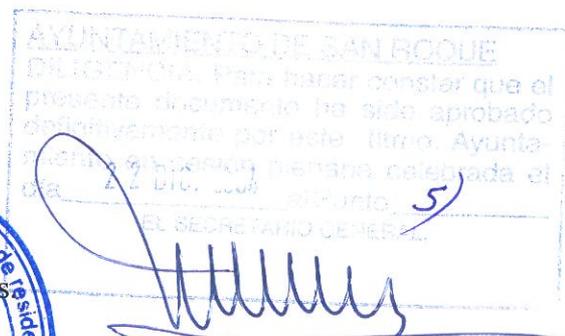
II. PLANOS

Información:

- I-1. Situación en Sotograde, T.M. de San Roque (Cádiz).
- I-2. Zonificación en el P.G.O.U.
- I-3. Estado actual. (Tras ampliación de CA-533)

Proyecto:

- P-1. Parcelación y zonificación.
- P-2. Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- P-3. Propuesta trazado viarios secundarios.
- P-4. Esquemas de servicios.



I. MEMORIA

1. Exposición de motivos.

Es objeto del presente estudio urbanístico la definición de volúmenes, alineaciones y rasantes de la parcela residencial del Subsector 34 del C.I.T.N. Sotogrande, 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).

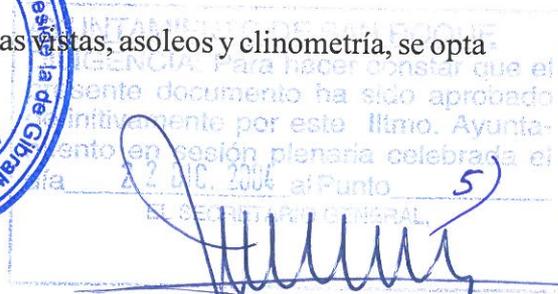
Se contempla la ejecución de un amplio vial de conexión con la CA-533 Carretera de Arenillas, que divide en dos parcelas denominadas 34-A y 34-B, la actuación contemplada.

En el Anejo 2, se adjunta la autorización pertinente de Carreteras de la Junta de Andalucía y su correspondiente prórroga.

La ordenación propuesta, especialmente para la parcela 34A, se justifica en base a consideraciones ambientales:

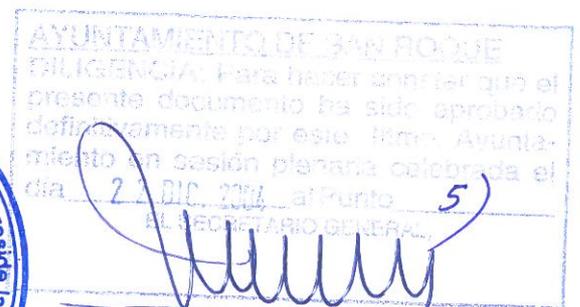
La parcela presenta una fuerte densidad boscosa formada por alcornoque, acebuche y algunos quejigos juntos, con implantación natural y diámetros de árbol importantes, llegando en ocasiones a 60 cm. de diámetro en algunas especies. La distribución del arbolado ocupa principalmente la zona Sur paralela a la carretera, presentando en su frente Norte una carencia casi total de los mismos. Las densidades arbóreas bajan sustancialmente en los lindes Norte y Este, siendo un poco más denso en el tramo Sureste, donde además presenta un fuerte talud en toda la lnde Este con la parcela.

Tras un estudio exhaustivo de arbolado, de las vistas, asoleos y clinometría, se opta



por la solución que se presenta creando un viario interior de reparto en forma de cuasi anillo que permita el acceso a cada uno de los edificios, dejando en la parte central una zona comunitaria donde se ubicarán las piscinas y servicios generales.

El área de movimiento aparece como resultado de la aplicación de la normativa del Plan General, siendo en todo caso igual o superior a los 6 metros exigidos y tratando de crear un pasillo arbóreo muy importante en el frente de la carretera de Arenillas, al tiempo que para no mover los suelos del lindero Este y dado el fuerte talud, nos retranqueamos en dicha zona hasta salvarlo, al tiempo que salvamos la fuerte vegetación existente, criterio éste que ha sido el hilo conductor de la implantación del proyecto en la parcela.

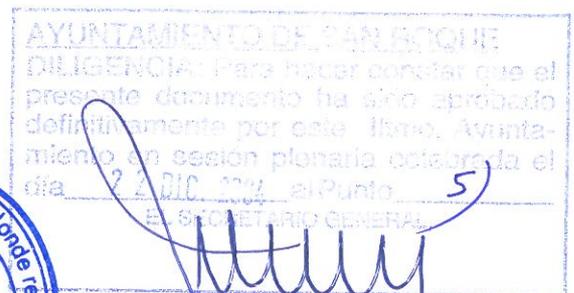


2. Normativa Urbanística.

La parcela residencial del Subsector 34, con una superficie de 113.400 m², se encuentra ubicada a lo largo del Subsector 34 del C.I.T.N. Sotogrande, y de acuerdo con el PGOU vigente tiene calificación de suelo urbano, siendo sus parámetros urbanísticos los siguientes:

- 2.1 **Uso:** Residencial Turístico.
- 2.2 **Ordenanza:** Plurifamiliar en edificios exentos (Apartamentos). R5
- 2.3 **Edificabilidad:** 0,67 m²/m².
- 2.4 **Nº viviendas:** El número máximo de viviendas es de doscientos veintiseis (226) unidades, según ficha adjunta.

De acuerdo a lo regulado en el epígrafe 4.2.1 de Calificación del Suelo en las Ordenanzas del PGOU, está permitido la aplicación alternativa de cualquier ordenanza de suelo residencial, manteniéndose el número máximo de viviendas.



SUBSECTOR 34

ORDENANZA	SUB-ZONA	SUPERFICIE m ²	INDICE m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ² c	Nº de VIV.	OBSERVACIONES
R.5.		113.400	0,67	75.978	226	(1)
Z.V.		26.000				
Viales		4.000				(2)
TOTALES		143.400		75.978		



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA Para hacer constar que el
 Sr. [Nombre] ha comparecido personalmente por este Ilmo. Ayunta-
 miento el día 22 de Mayo de 2004 al Punto 5)

Observaciones: (1) Conjunto de apartamentos. Se admite el uso hotelero, desarrollando las Ordenanzas "H" o "H.A", a razón de 2 unidades hoteleras por vivienda permitida, tramitando previamente Estudio de Detalle. Frente al Campo de Golf, sobre el rectángulo centrado de 160 m. de frente y 60 m. de fondo, se limita la altura a 9,50 m.

(2) Reserva para posible vial arterial del Plan General, a ejecutar por el Ayuntamiento.

Instrumentos de Planeamiento:
 Estudio de Detalle. Proyecto de Urbanización.

3. Ordenación de volúmenes, parcelación y zonificación.

El presente Estudio de Detalle y Parcelación tiene por objeto definir una nueva ordenación de volúmenes y parcelación que permita la aplicación de la Ordenanza R.5 de conjunto de apartamentos en la parcela residencial del subsector 34, que nos ocupa.

3.1 Parcelación y zonificación.

De la ordenación propuesta en el presente Estudio, resultan dos (2) parcelas edificables, definidas en los planos P-1 y P-2.

Las superficies quedan desglosadas como sigue:

Parcela 34A	49.500 m ²
Parcela 34B	59.902 m ²
Viales.....	3.998 m ²
SUBTOTAL.....	113.400 m²
Zona Verde	26.000 m²
Vial arterial	4.000 m²
TOTAL SUBSECTOR 34.....	143.400 m²

Las características urbanísticas propuestas son:

PARCELA	Superficie m ²	Índice Edificabilidad m ² /m ²	Edificabilidad máxima m ²	Núm. Máximo Viviendas
34 - A	49.500	0,51	25.245	102
34 - B	59.902	0,51	30.550	124

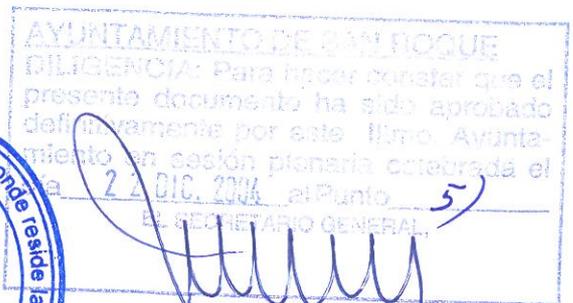
Las parcelas edificables están sujetas al cumplimiento de la ordenanza particular R.5, Plurifamiliar en edificios exentos (Apartamentos), cuyos parámetros característicos son:

a) Usos permitidos:

Se permite el uso residencial sin limitación alguna, y el deportivo.

b) Condiciones de volúmen:

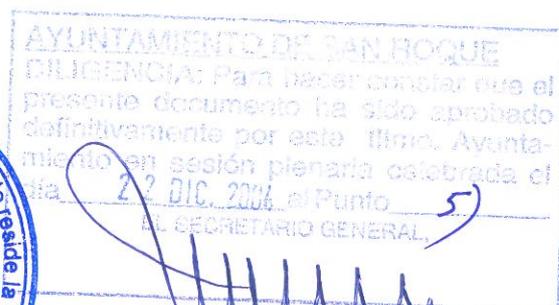
- Parcela mínima: 1.000 m²
- Porcentaje de ocupación máxima: 60%
- Altura máxima: 3 plantas o 9,50 mts. Se autoriza una 4ª planta sobre el 50% de la 3ª, con altura máxima de 12,50 metros.
- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela:
 - Fachadas con huecos de habitaciones vivideras: 1/3 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.
- Separación a linderos: se han reflejado las áreas de movimiento máximo de los edificios.



3.2 Parcelas edificables.

Se detallan a continuación, las 2 parcelas resultantes de la ordenación propuesta, con expresión pormenorizada de su ubicación, alineaciones, linderos y retranqueos de la edificación.

Las rasantes de las mismas y de los viales proyectados figuran en el plano P-2.



SOTOGRAÑDE S.A.

CORTIJO DE PANAGUA
SOTOGRAÑDE, SAN ROQUE (CAJÓ)

AVIATAO 1
11310 SOTOGRAÑDE, CAJÓ (ESPAÑA)

PLANO DE PARCELA

PREPARADO PARA

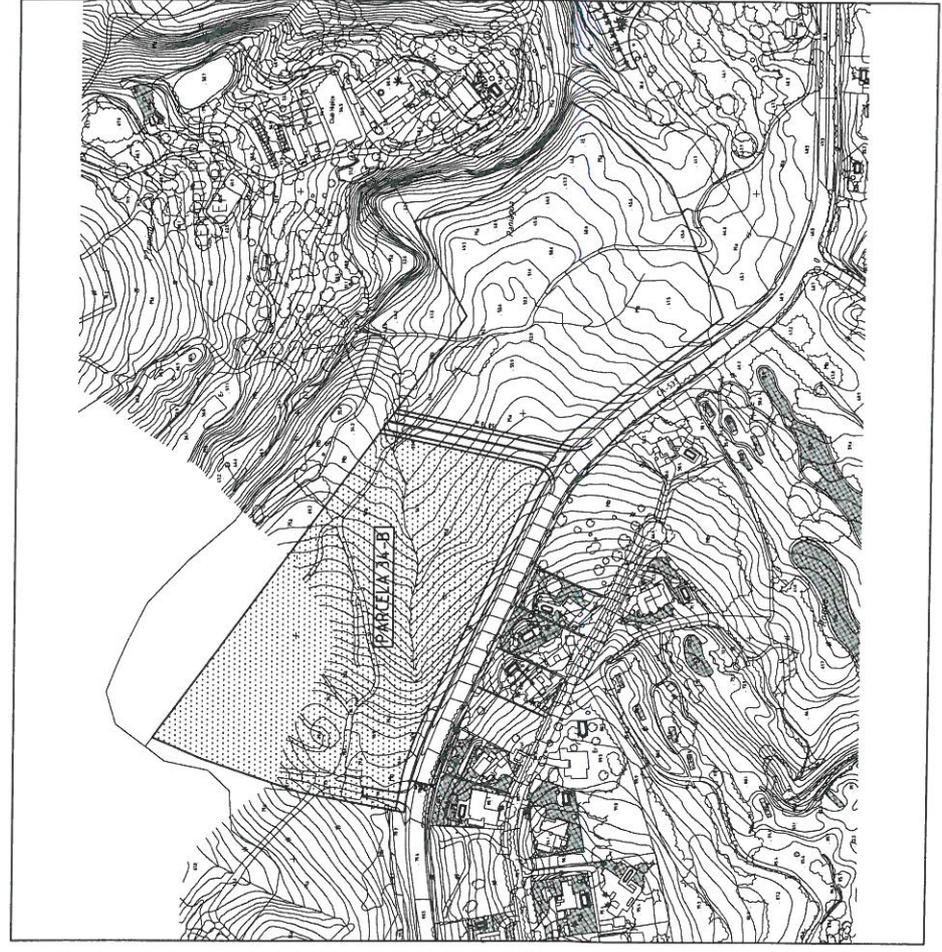
SR. D.

PARCELA: SUBSECTOR 34-B

SUPERFICIE: 59.902 m²

SOTOGRAÑDE, S.A.

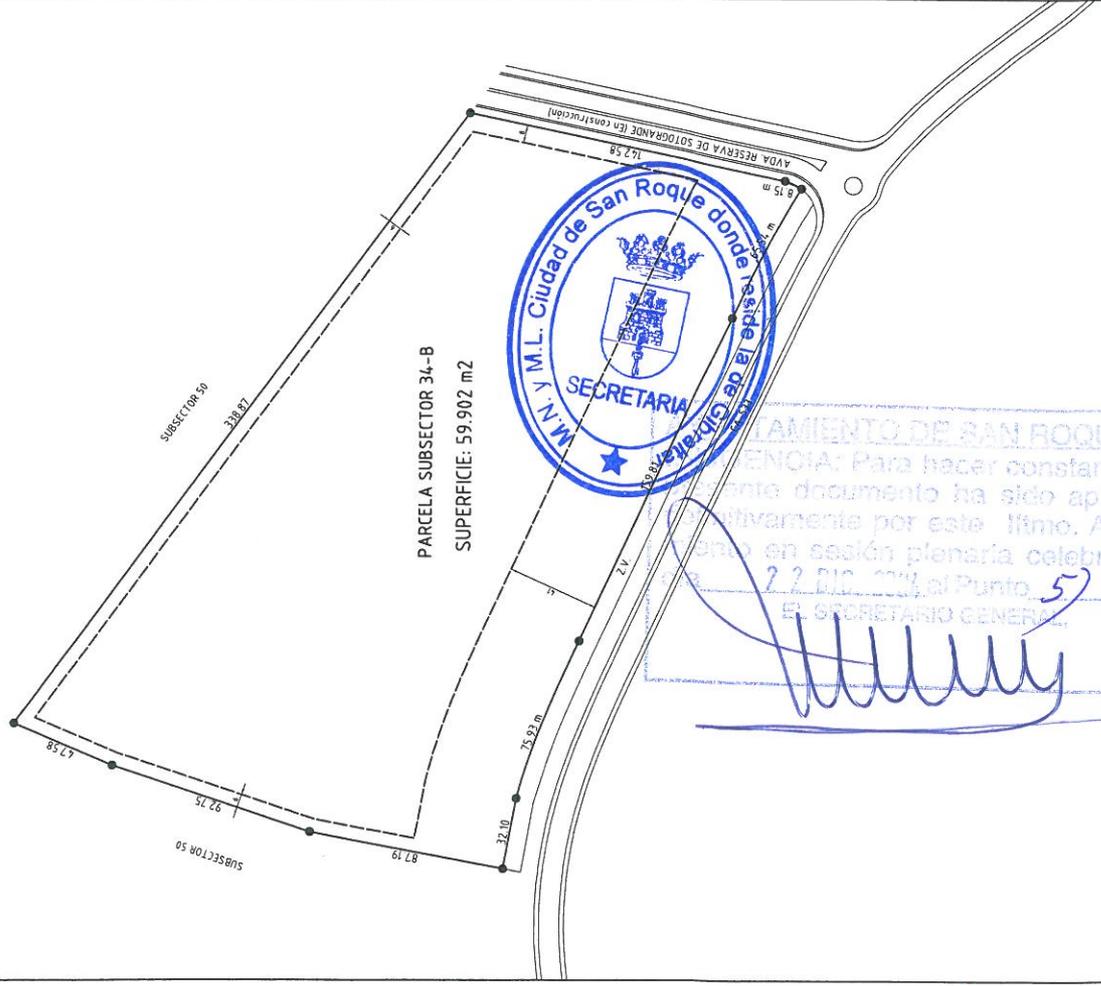
EL COMPAÑADOR



PLANO DE SITUACIÓN
ESCALA 1:5.000

NORTE

- LINDEROS:
- NORTE: LINEA QUEBRADA DE 388,87 m, LINDA CON SUBSECTOR 50
 - SUR: LINEA CURVA DE 333,38 m, LINDA CON ZONA VERDE
 - ESTE: LINEA MIXTA DE 150,73 m, LINDA CON AYDA RESERVA DE SOTOGRAÑDE
 - OESTE: LINEA QUEBRADA DE 227,52 m, LINDA CON SUBSECTOR 50
- FINCA MATRIZ 4.052



...AMIENTO DE SAN ROQUE
...ENCIA: Para hacer constar que el
...to documento ha sido aprobado
...tivamente por este Ilmo. Ayunta-
... en sesión plenaria celebrada el
... 27 de DIC. 2011, el Punto 5)
... EL SECRETARIO GENERAL



ESCALA 1:2.500

SOTOGRA NDE S.A.

CORTIJO DE PANAGUA
SOTOGRA NDE, SAN ROQUE (CAJIZ)

MAPA N.º 1
11.310 SOTOGRA NDE, CAJIZ (ESPAÑA)

PLANO DE PARCELA

PREPARADO PARA

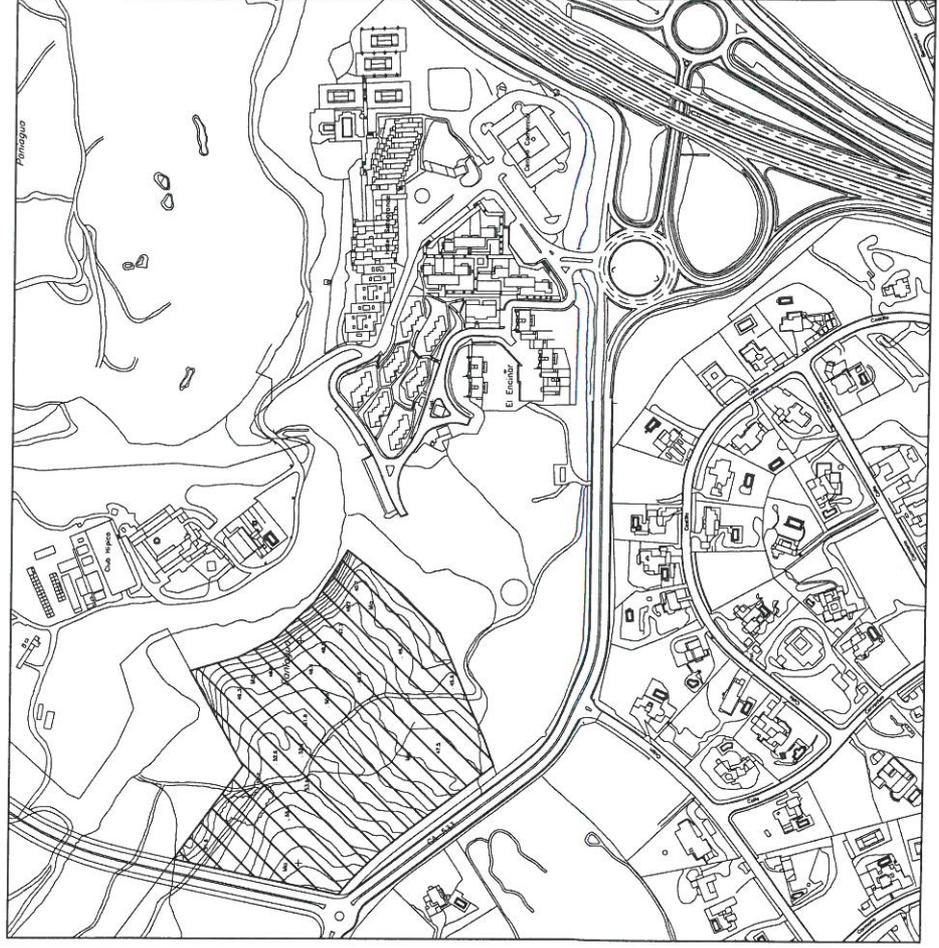
SR. D.

PARCELA: SUBSECTOR 34-A

SUPERFICIE: 49.500 m²

SOTOGRA NDE, S.A.

EL COMPRADOR

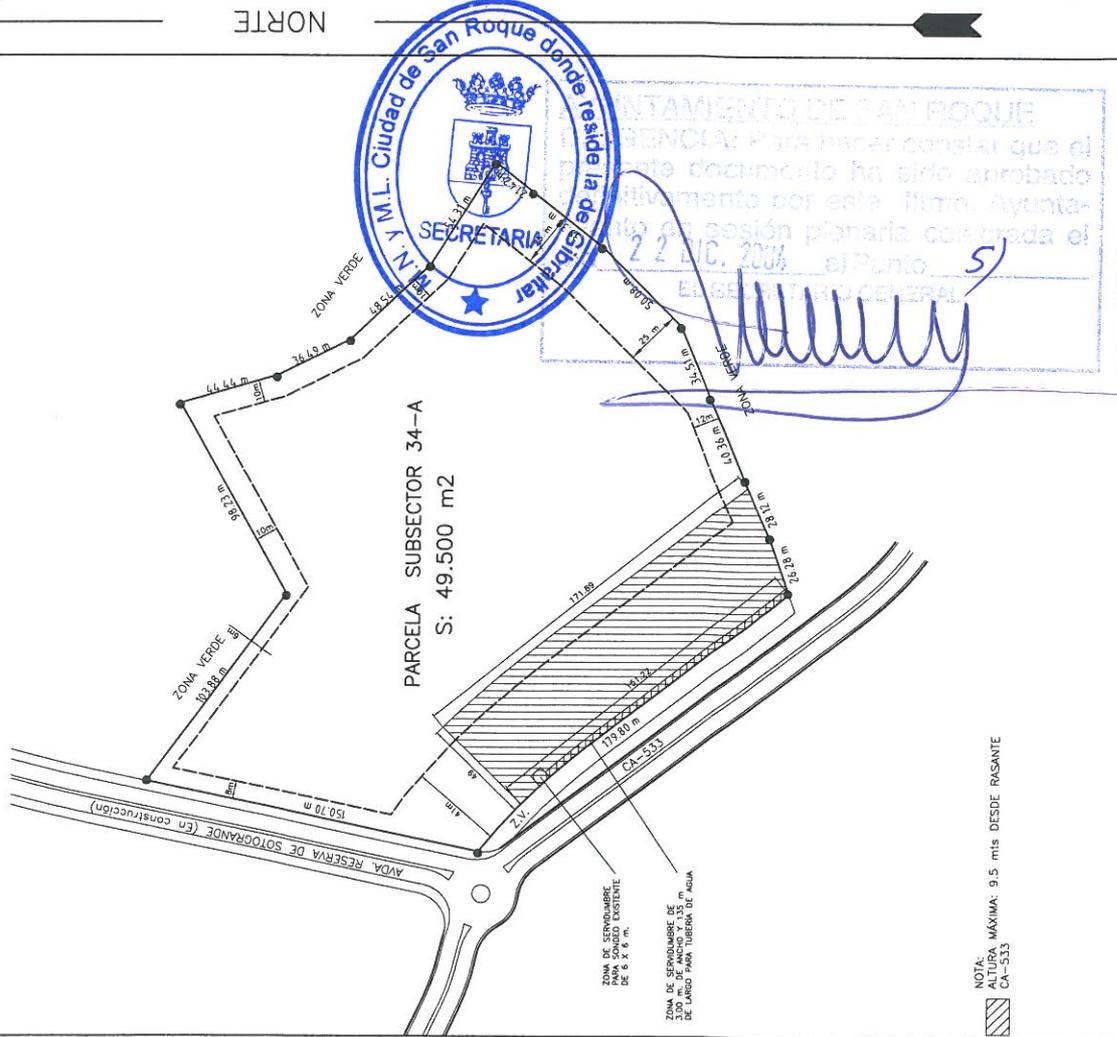


ESCALA GRÁFICA
0 25 50 75 100m
PLANO DE SITUACIÓN
ESCALA 1:5.000

NORTE

LINDEROS:

- NORTE: LINEA QUEBRADA DE 385.89 m, LINDA CON ZONA VERDE
- SUR: LINEA CURVA DE 179.80 m, LINDA CON ZONA VERDE
- ESTE: LINEA QUEBRADA DE 240.15 m, LINDA CON ZONA VERDE
- OESTE: LINEA RECTA DE 150.70 m, LINDA CON AVDA. RESERVA DE SOTOGRA NDE FINCA MATRIZ 4.052



PARCELA SUBSECTOR 34-A
S: 49.500 m²

NOTA:
ALTURA MÁXIMA: 9.5 mts DESDE RASANTE
CA-533

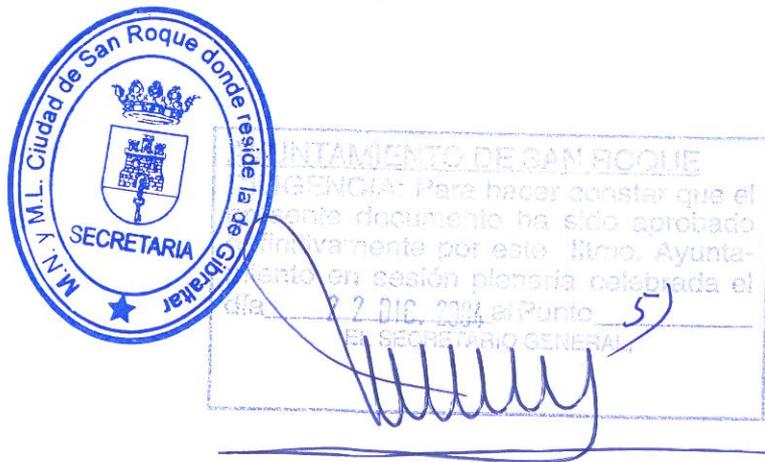
ESCALA GRÁFICA
0 25 50m
ESCALA 1:2.500

3.3 Incidencia en arbolado y flora existentes.

De conformidad a lo establecido en el Art. 254 de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Gestión de Medio Ambiente del Municipio de San Roque, adjuntamos estudio, realizado por técnico independiente y con amplia experiencia, sobre la incidencia en arbolado y flora existente en las zonas de implantación de las edificación o viales secundarios del Subsector 34, con adopción de las medidas correctoras de impactos, comprendiendo el transplante de los ejemplares de alcornoque afectados y la utilización de especies arbustivas autóctonas en revegetaciones.

3.4 Esquemas de Servicios y propuesta de viales secundarios.

Detallamos en los planos P-3 y P-4, respectivamente, los esquemas de los distintos servicios, así como propuesta de los viales secundarios, cuyo diseño ha tratado de minimizar el impacto de tales infraestructuras pueda causar.

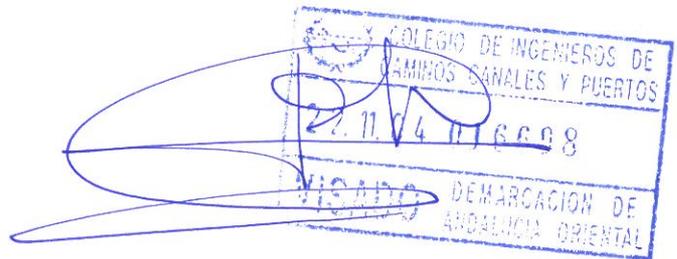


4. Conclusión.

La anterior propuesta de Ordenación de volúmenes, parcelación, alineaciones y rasantes, cumple, como se ha puesto de manifiesto, con la Normativa Urbanística vigente, razón por la cual el presente Estudio de Detalle y Parcelación de la parcela residencial del Subsector 34 del C.I.T.N Sotogrande, constituido por la presente Memoria y los Planos anejos correspondientes, se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de San Roque para que, previa la tramitación pertinente, le otorgue la aprobación administrativa.

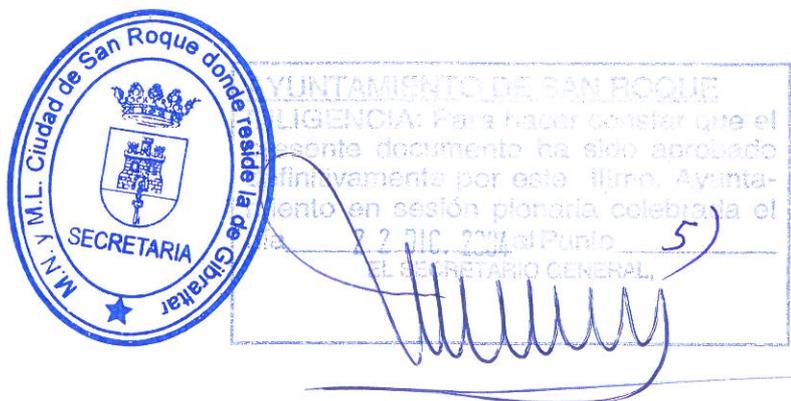
Sotogrande - San Roque, Noviembre 2.004

El Ingeniero de Caminos Canales y Puertos



Fdo.: José Cano Infantes

Colegiado N° 7.605



ANEJO 1: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

4.- ORDENANZAS REGULADORAS

4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

4.1.1.- GENERALIDADES

a) El "Plan de Ordenación del C.I.T.N. de So
togrande", contiene las siguientes Ordenanzas Regu
ladoras:

1. ORDENANZAS GENERALES.
2. ORDENANZAS ESPECIALES
 - 2.1. SUBZONA RESIDENCIAL "A"
 - 2.2. SUBZONA RESIDENCIAL "B"
 - 2.3. SUBZONA RESIDENCIAL "C" (APARTAMEN
TOS)
 - 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 POBLACION DE SERVICIO
 - 2.10. ZONA COMERCIAL, SOCIAL Y ESPARCI
MIENTO
 - 2.11. ZONA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS



SECRETARIA
LIGENCIA: Para hacer constar que el
este documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta
miento en sesión plenaria celebrada el
día 2 de Dic. 2005 en Punto
EL SECRETARIO GENERAL

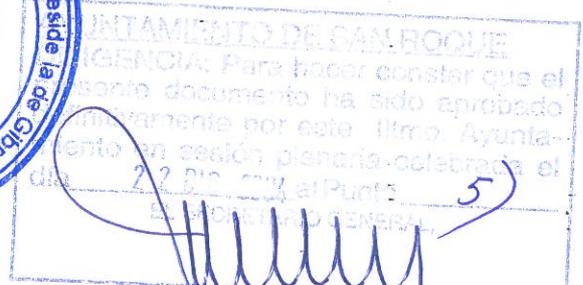
2.12. ZONA DE CULTO, CULTURAL Y ADMINISTRATIVA

2.13. ZONA DE SERVICIOS TECNICOS

En el momento presente, estas Ordenanzas están en vigor, y son de aplicación y obligado cumplimiento en todas las actividades edificatorias objeto de licencia urbanística.

En los años transcurridos de vigencia de dichas Ordenanzas, las mismas han funcionado satisfactoriamente, como se deduce de la contemplación del estado urbanístico y edificatorio de Sotogrande.

Así pues, tales ordenanzas se mantienen básicamente en sus contenidos, siendo objeto de adecuación a la estructura y enfoque ordenancista del nuevo Plan General de San Roque, en fase de revisión, como corresponde al presente expediente de Adaptación, conforme a las estipulaciones de la vigente Ley del Suelo.



b) El nuevo "Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de San Roque", actualmente en fase de Revisión, en su 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.



6.3.) 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.

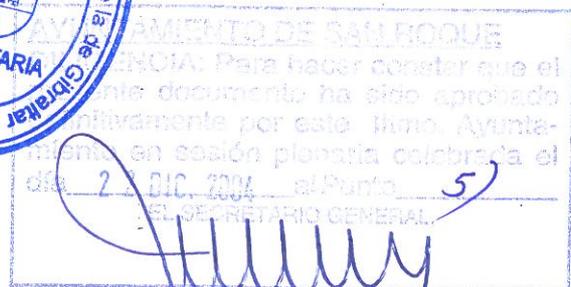


- 4.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- 5.- Sistema General de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- 6.- Sistema General de Servicios de la Administración.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 DIC 2004 a Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

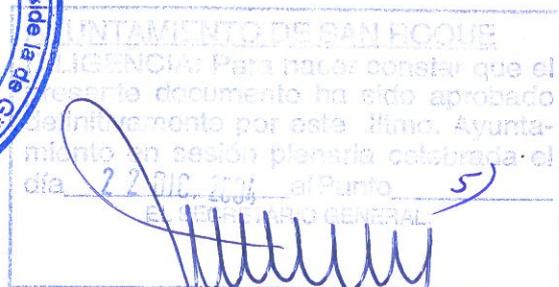
c) Las Ordenanzas que a continuación se desarrollan se ajustan a las Normas Urbanísticas del Plan General que hemos referido; manteniendo, como dijimos, los contenidos básicos de las vigentes Ordenanzas de Sotogrande; y contemplando las nuevas situaciones correspondientes al actual estado de la Urbanización y a su previsible y deseable desarrollo.



4.1.2.- TERMINOLOGIA 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, en Revisión, 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 en Revisión. 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, cuyo alcance, se insiste, es exclusivamente el subsidiario y complementario con respecto a las determinaciones del Plan General de San Roque.



4.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

4.2.1.- CALIFICACION DEL SUELO, CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS

A) CALIFICACION Y USOS

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

a) USO RESIDENCIAL

1.- RESIDENCIAL EXTENSIVO

R1: Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente.

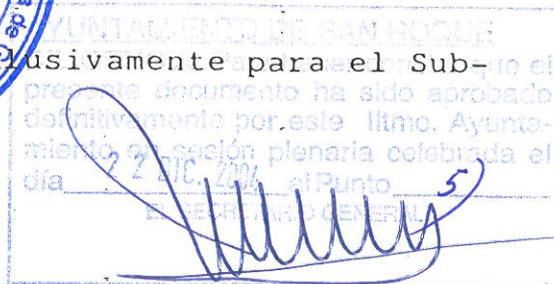
Parcela mínima: En las zonas ya parceladas, la parcelación actual configura parcelas mínimas indivisibles, quedando así consolidado el estado actual de parcelación.

Para las nuevas parcelaciones el tamaño mínimo de parcela se establece en 1.000 m2.

R1.0: Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente en Nuevo Pueblo.

Igual que R1, fijando la parcela mínima en 500 m2.

Se establece exclusivamente para el Sub-



sector 49 (Nuevo Pueblo).

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

El solar puede constituir, en todo o en 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.

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.

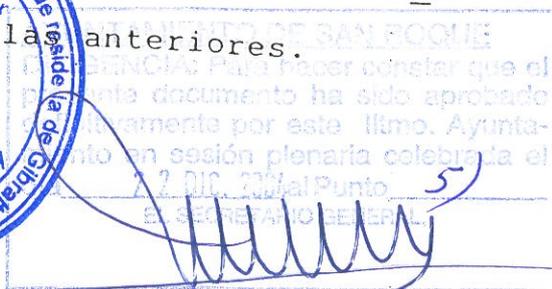
R.1.3.: Viviendas unifamiliares agrupadas, en parcela común, constituyendo Núcleos Turísticos de baja densidad.

Las viviendas forman agrupaciones macladas, escalonadas, en hilera, o con disposiciones similares.

El número máximo de viviendas se establecerá a razón de una por cada 1.000 m2. de parcela ordenada, en las condiciones fijadas -- por la correspondiente ordenanza.

Característica 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 al -- alternativa de cualquiera de las anteriores.



2.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS:

R2: Viviendas unifamiliares adosadas por uno o dos de sus lados, con densidad edificatoria resultante de tipo medio. Se establece en el Subsector 49 (Nuevo Pueblo).

3.- NUCLEOS

R.3.0.A.: Edificación en núcleo de tipo tradicional (Nuevo Pueblo, Poblado de Servicios).

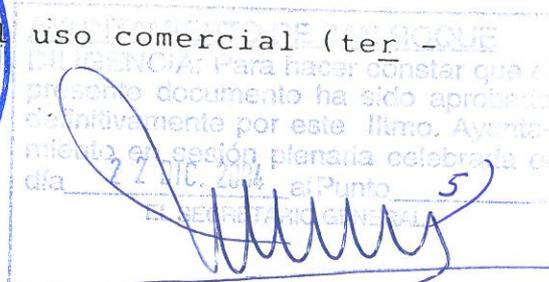
Se establece exclusivamente en el Subsector 39 (Nuevo Pueblo), en la zona actualmente calificada como "Población de Servicio", manteniéndose la parcelación existente, que contiene parcelas de pequeño tamaño, dado que la actual Ordenanza no fija parcela mínima.

R.3.0.B.: Edificación en núcleo de tipo tradicional (Nuevo Pueblo, zona "Comercial-Social-Esparramiento").

Se establece exclusivamente en el Subsector 49 (Nuevo Pueblo), en la zona actualmente calificada como "Comercial-Social y Esparramiento".

Se mantiene la parcelación actual.

Se compatibiliza el uso comercial (ter-



ciario) en las plantas bajas, con la vivienda de guardería, en plantas altas.

R.3.1: Núcleos Turísticos

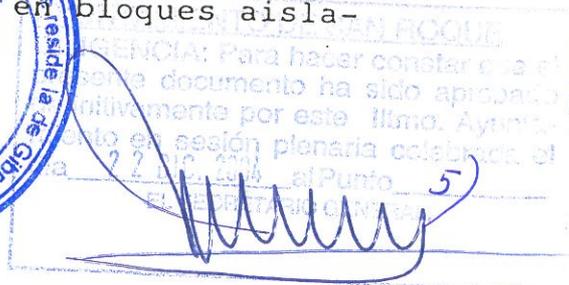
Conjuntos constituidos por agrupaciones de viviendas unifamiliares adosadas, en filas o hileras, superpuestas o macladas, así como por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento, y un diseño frecuentemente inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas, definido por pasajes, calles peatonales interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas, etc., formando un conjunto armónico. Conjuntos de media densidad.

4.- R4: PLURIFAMILIAR EN MANZANA

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

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

Vivienda plurifamiliar en bloques aislados



dos.

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



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
RESOLUCIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 DIC. 2004, el Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL

b) USO TERCARIO1.- HOTELEROH.- HOTELERO

Corresponde a las zonas de "Alojamiento Hote
lero" del actual plan de Sotogrande. Se destina a
edificios que se exploten en cualquiera de los re-
gímenes hoteleros existentes.

H.A.- HOTEL-APARTAMENTOS

Corresponde a la calificación "Hotelera-Apar
tamento" del actual plan de Sotogrande. Se concibe
para alojamiento hotelero, apartamentos, apartamen
tos en régimen hotelero o apart-hoteles, hotel-bun
galows, o combinación de estos tipos.

Se plantea en el Subsector 6, y se permite -
como uso alternativo en el Subsector 34.

En la "leyenda" de los planos de zonificación
la calificación hotelera se incluye en el cuadro -
encabezado por el título genérico "Residencial", -
lo que se hace por razón de simplificación en aras
de una mayor claridad expositiva.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
AGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
unánimemente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
22 de Mayo de 2004, al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL

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, pero sí industrias artesanas, en determinadas condiciones.

C.C.- CENTRO CIVICO-COMERCIAL

Centro de usos comerciales, administrativos, cívico-sociales, asistenciales, culturales y docentes. Puede desarrollarse con carácter temático.

Admite el uso residencial para alojamiento de temporada en residencias comunitarias que guarden directa relación de dependencia con los usos públicos configuradores del Centro Cívico-Comercial.

En la "leyenda" de los planos de zonificación, la calificación comercial se incluye en el cuadro encabezado por el título genérico "Dotacional", lo que se hace por razones de simplificación



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Para constatar que el presente documento ha sido aprobado y firmado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Agosto, 2006 en el Punto EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

en aras de una mayor claridad expositiva.

No forma parte de los servicios de interés público y social previstos en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

c) USO DOTACIONAL

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

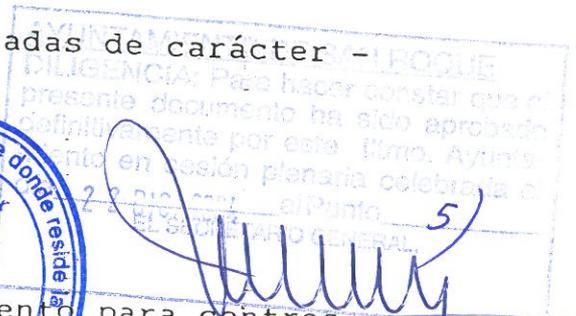
Constituye el sistema de espacios libres de dominio y uso público definido en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento. En el Subsector 50 (zona Norte), urbanizable -- programado, y de nuevo diseño, se pormenorizan los dos subsistemas de "Jardines" y "Áreas de Juego y Recreo de niños".

2.- Z.V.P.: ZONAS VERDES PRIVADAS

Zonas libres y ajardinadas de carácter privado.

3.- C.D.: CENTROS DOCENTES

Constituye el equipamiento para centros docentes prescrito en la Ley del Suelo y Reglamento del Planeamiento. En el Subsector



50, se pormenorizan los usos "Preescolar- -- Guardería", "E.G.B." (Centros de Educación General Básica), y "B.U.P." (Centros de Bachillerato Unificado Polivalente).

4.- P.DE.: PARQUES DEPORTIVOS

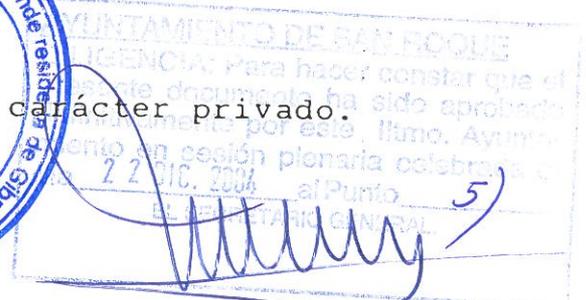
Constituyen el equipamiento previsto por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, dentro de las dotaciones de "Servicios de Interés público y social".

5.- DE.: DEPORTIVO

Espacios destinados a la práctica deportiva así como al establecimiento de Club Social Deportivo.

Se asigna edificabilidad específica para cada una de las zonas deportivas previstas, destinadas 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.



6.- 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.

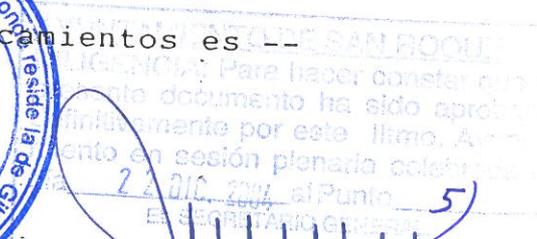
Recreativos.

Club de ancianos.

7.- P.: APARCAMIENTO

Se califican así aquellas superficies contínuas 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 denomina - ción, tienen este uso como exclusivo. Con indepen - dencia de ello, la dotación de aparcamientos es --



obligatoria para todas las zonas, y se regula en la correspondiente Ordenanza.

La zona de servicio prevista en el Subsector 2, es compatible con el establecimiento de un edificio de Aparcamiento en las condiciones que se establecen en la ficha reguladora de dicho Subsector.

8.- Z.S.: ZONA DE SERVICIOS

Destinada a edificios e instalaciones relacionados con los servicios e infraestructuras Urbanísticas, tales como centros de transformación, depuradoras de aguas, depósitos de agua potable, etc.

9.- SISTEMA VIARIO

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

B) COMPATIBILIDAD GENERAL DE USO DEPORTIVO

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



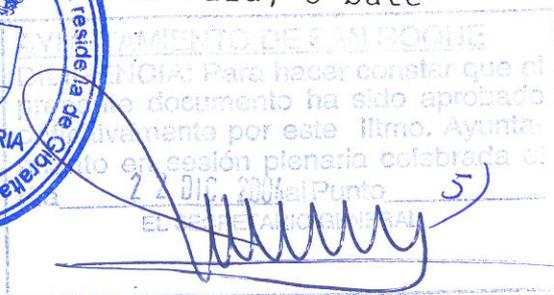
En particular, resulta compatible con los -- usos residenciales y hoteleros, así como con las - zonas verdes privadas, sin limitación alguna.

C) PLAZAS DE APARCAMIENTO

Con independencia de los espacios califica - dos como "Aparcamiento", en todos los proyectos de edificación se' hará la oportuna previsión de pla - zas 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 vivien - das menores de 100 m2. se establece el mínimo de 1 plaza por vivienda.

Esta previsión no se precisa hacer en el Sub - sector 39 (Nuevo Pueblo), puesto que está cubierta tal necesidad con los espacios públicos proyecta - dos al efecto en este Plan.

Las dimensiones de las plazas serán, como mí - nimo de 4,50x2,20 m., con pasillos de maniobra de 6 m. para disposiciones en batería superior a 60º, de 5 m. si el ángulo está comprendido entre 45º y 60º, y de 3 m. para disposiciones en fila, o bate-



ría a menos de 450.

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, redondeado por exceso, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 m. x 3,30 m.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
RESOLUCIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y acordado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el 22 DIC 2011 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

4.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

En las fichas reguladoras de los distintos - Subsectores y parcelas, se establecen los casos en que se precisa, con carácter obligatorio, la redac- ción de Estudio de Detalle previo a la edificación.

Tales estudios de detalle tienen por objeto - la Ordenación de volúmenes y/o el establecimiento de alineaciones y rasantes, completando las ya se- ñaladas en este plan de ordenación.

En ningún caso los estudios de detalle po- - drán contravenir las determinaciones de este Plan.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
AGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
unánimemente por este Ilustre Ayunta-
miento en sesión plena celebrada el
día 27/01/2010 en el Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL

4.2.3.- PARCELACIONES

En los planos correspondientes de este Plan de Ordenación se define la parcelación de cada una de las zonas y subsectores, cumpliendo siempre con la superficie mínima de parcela que las ordenanzas fijan para cada caso.

En las zonas ya ejecutadas, que tienen consolidado su estado de parcelación, lo que se pone de manifiesto en las fichas reguladoras correspondientes, con objeto de salvaguardar el carácter de dichas zonas, las parcelas actuales, que vienen reflejadas en los planos, se consideran indivisibles no pudiendo por tanto subdividirse una parcela en varias más pequeñas, ni aún tramitando un proyecto de parcelación.

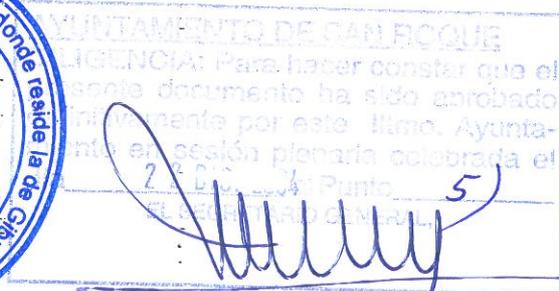
En las zonas aún no ejecutadas, la parcelación definida en este Plan de Ordenación puede ser modificada tramitando un Proyecto de Parcelación, conforme a la Ley del Suelo y al Reglamento de Planeamiento; y cumpliendo siempre con las condiciones derivadas del tamaño y dimensiones de la parcela mínima edificable, establecidas por estas ordenanzas para cada una de las calificaciones urbanas



4.3.- NORMAS DE EDIFICACION

4.3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

- a) Las ingerencias y acometidas de las redes de -- servicios 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 recogerá 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.



4.3.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

4.3.2.1.- ORDENANZAS GENERALES

CAPITULO PRIMERO

Artículo 1º.- Todas las obras que se efectúen en la urbanización SOTOGRADE, 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 particular, 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.

Se exceptúan del permiso municipal, pero estarán sujetas a lo dispuesto en el artículo 4º.

- a) Las cercas provisionales de cerramiento -



Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Octubre de 2008 al Punto 5) EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

de solares o terrenos.

- b) Todo movimiento de tierras en el interior de los solares que no comprenda la apertura de cimientos o manifiestos preparativos de ulterior construcción.
- c) Las obras que en edificio existente no -- afecten a aspecto exterior, estructura o cualquier elemento del cual directa o indirectamente dependa su estabilidad.
- d) Las de jardinería, arbolado, decoración o nivelación menor de terrenos.

No obstante la antes señalada exención de licencia de obras, será indispensable la comunicación previa de estas obras al Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos pertinentes, siempre que así lo exija la legislación vigente, en cuanto a sanidad, higiene, vigilancia y demás que legalmente proceden.

Artículo 30.- Las licencias de obras se solicitarán conforme a los trámites que tenga establecidos



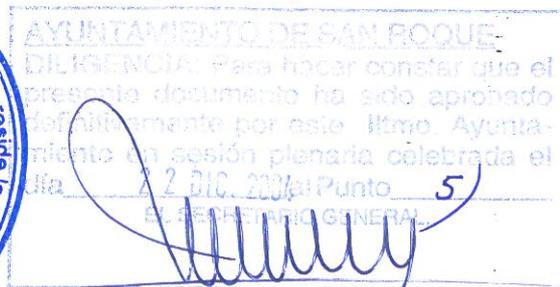
CAPITULO SEGUNDO

Edificabilidad mínima, alineaciones y servidumbres.

Artículo 5º.- Excepto casos en que fuera necesario por necesidad de servicio, y así se haga constar en la documentación parcelaria, 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 aguas sucias y 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 a la Asociación o Comunidad o de las entidades explotadoras de los servicios públicos para los efectos de la servidumbre.

Se exceptúan únicamente de esta condición:

- a) Las que expresamente se consignen en las Ordenanzas y regulaciones de cada zona.



CAPITULO TERCERO

Condiciones Generales

Artículo 6º.- El dueño de un solar contíguo a otro no podrá cerrar su propiedad, sentando en la respectiva línea divisoria, sin el consentimiento documental del condueño, acreditando las condiciones que entre ellos se hayan estipulado, para evitar futuros conflictos de dominio.

Artículo 7º.- Todo edificio deberá reunir, en todos los conceptos y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que su caso requiera, bajo la responsabilidad del Director titular de la obra.



CAPITULO CUARTO

Condiciones higiénicas

Artículo 8º.- Será vigilada la observación y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las Ordenes dictadas por la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo y demás Organismos Oficiales competentes en la materia, en todo cuanto afecta al tipo de edificación que conforme a las Ordenanzas se autoriza en la Urbanización.



CAPITULO 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 el permiso expreso de la Sociedad Ur-



banizadora o Asociación o Comunidad de Propietarios, 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 deberán 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 Sociedad Urbanizadora o Asociación o Comunidad de Propietarios.



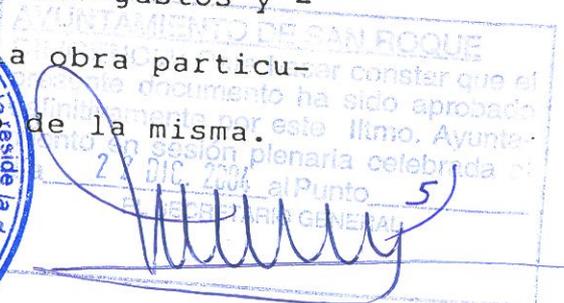
CAPITULO SEXTO

Conclusión de las obras

Artículo 159.- 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 169.- 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 deteriorada a causa de la ocupación de la misma o de las obras particulares realizadas por dicho constructor.

Si en el plazo que determine la Sociedad Urbanizadora o la Comunidad o Asociación de Propietarios, o el Ayuntamiento, no se hubiera llevado a cabo dicha reparación, la efectuará el personal -- que determine dicha Sociedad o 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 179.- Concluída la obra, de acuerdo con lo legislado en la material y conforme determinan el Ayuntamiento a los Organismos Oficiales competentes, se procederá a la tramitación de los documentos necesarios para ocupar y utilizar la edificación construída según el proyecto aprobado.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
El Sr. Secretario General certifica que el presente documento ha sido aprobado en el Pleno Municipal de este Ilmo. Ayuntamiento en la Sesión plenaria celebrada el día 22 de Diciembre de 2004 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature in blue ink]

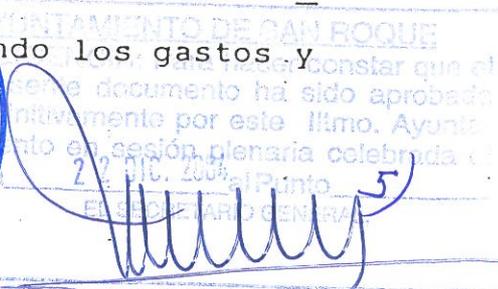
CAPITULO SEPTIMO

Conservación de edificios

Artículo 18º.- Será 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.

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

Artículo 20º.- En el caso de que el propietario de una edificación que en cualquier sentido amenace la seguridad pública no pceda 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 21º.- 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 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.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado positivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 DIC. 2004 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL.

4.3.2.2.- DEFINICIONES Y ORDENANZAS COMUNES DE EDIFICACION

Artículo 1º.- Parcela y solar

Parcela: Se define como PARCELA toda porción de -- Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
- c) Las parcelas mínimas serán divisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo 1, Art. 94º --



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Este documento ha sido aprobado
 en sesión plenaria celebrada el
 día 22 de Octubre de 2008 en el Punto 5

del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cu
lidad de indivisible deberá hacerse constar - -
obligatoriamente en la inscripción de la finca
en el Registro de la Propiedad.

Solar: Parcela que por reunir las condiciones de -
superficie y urbanización que establecen la Ley --
del Suelo y estas Normas, es apta para ser edifica
ca de forma inmediata.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SEÑORA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
unánimemente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 22 DIC. 2023, el Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 2º.- Definiciones relativas a la edificabilidad.

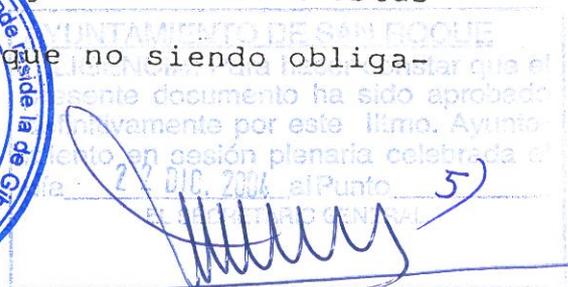
1.- Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas o Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No serán computables: las planta diáfanos, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios serán estas normas; y los aparcamientos, que no siendo obliga-



torios, se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.

2.- Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicando a toda la superficie de cada zona o sector.

3.- Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DIPUTACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 22 DIC. 2011. Punto 5)
El SECRETARIO GENERAL

Artículo 3º.- Ocupación de parcela

- 1.- Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volúmen 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 sobrepasgan de la cota natural del terreno.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 22 Dic. 2004

[Handwritten signature]

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.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
FOLIO: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento por este fimo Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 27 DIC. 2010 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

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.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
FOLIO: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el 22 de Mayo de 2004 en el Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

Artículo 5º.- Línea de fachada

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



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y validado por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 22 de Mayo del 2010 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

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.



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 22 DIC. 2004 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

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
CIBERENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
unánimemente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
22 DIC. 2004 al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

[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 sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio de pendiente inferior al 50% 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 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



SECRETARÍA GENERAL
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2º DIC. 2004 al Punto 5)

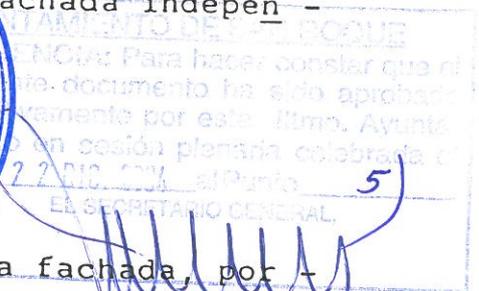
tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- 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, considerandp, 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 refe -

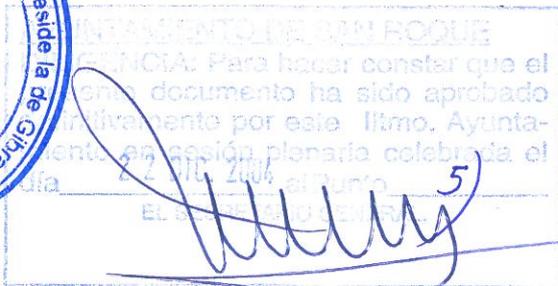


rencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

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 desarrolla escalanadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de 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 a 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



Artículo 109.- Planta Baja

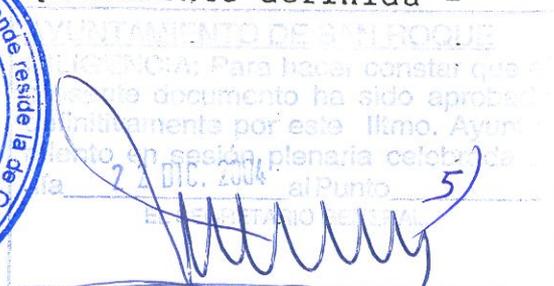
1.- Edificios exentos

Se define 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 manzanas.

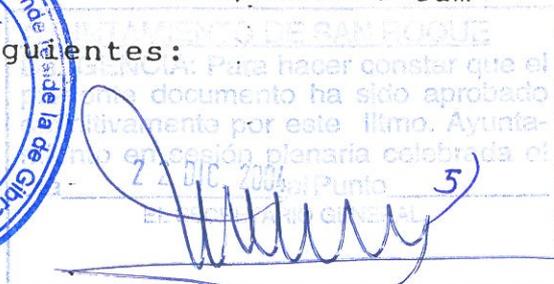
Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada que no tuvieran expresamente definida



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 formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables 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.

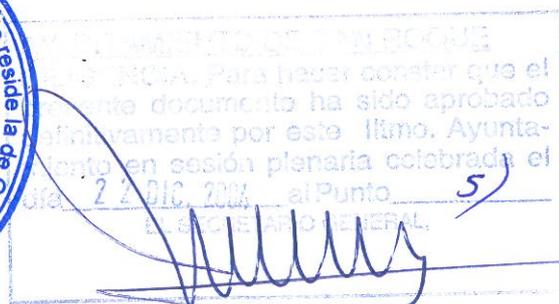


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y firmado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 DIC 2004 al punto 5
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

Artículo 119.- 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.- Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie máxima de techo permitida en sótano no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de techo edificado del edificio.



Artículo 12º.- Plantas Altas

- 1.- Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación 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 servicio e instalaciones de altura inferior a 2,19 no contará a efectos de la altura máxima edificable.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
de conformidad por este Ilustre Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 22 de C. 2004 en el Punto 5
El SECRETARIO GENERAL

Artículo 139.- 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
CILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 de Dic. 2024 en el Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 149.- Manzana

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



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
El Sr. J.C. Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por el Ayuntamiento per este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 22 DIC. 2004 en el Punto
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

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.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
FIDELIDAD: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
y ratificado por este Ilustre Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 22 de Diciembre de 2011 en el Punto 5º
EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 169.- Espacio libre interior de manzana

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



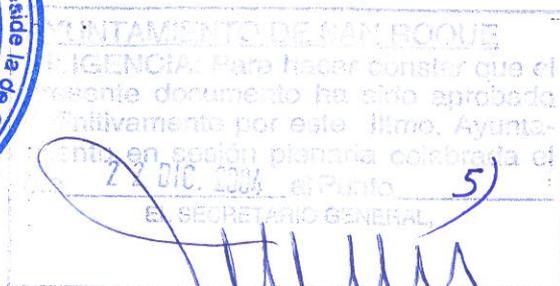
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
AGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
unánimemente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
7 de DIC. 2004, al Punto 5)
SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

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. Puede 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 18º.- 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 30º.

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.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado legalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 27 DIC. 2004 al punto 5º
SECRETARIO GENERAL

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



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
FUNDACION: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por el Ayuntamiento por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 2.2.010, 2004, el Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 19º.- Regla sobre retranqueos

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



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 22 de Mayo de 2014, al Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

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 o 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 computará 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

4.3.3.- Normas Particulares de cada zona

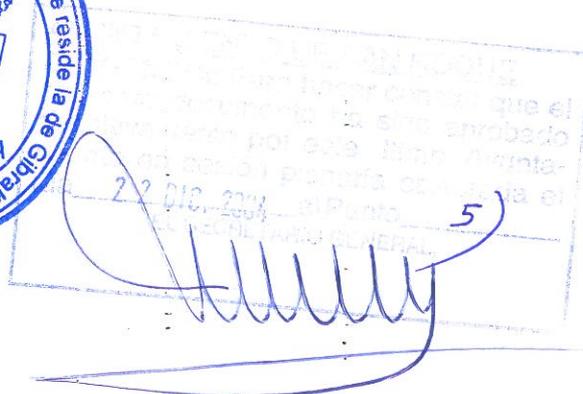
A continuación se establecen las Ordenanzas particulares para cada una de las diversas zonas.

Hay que destacar que las fichas de características tienen el carácter de ordenanzas particulares para cada una de las parcelas, concretando o limitando en cada caso las condiciones de aplicación de la Ordenanza General.

Así pues, dichas fichas de características forman parte de las presentes Ordenanzas.

En las ordenanzas particulares que siguen, se establecen los siguientes apartados:

- A) Uso residencial
- B) Uso terciario.
- C) Uso dotacional.



4.3.3.- Normas Particulares de cada zona

A) Uso Residencial

1.- Residencial extensivo

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

a) Usos permitidos

Se permite solamente la vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente, y el uso deportivo.

b) Condiciones de volúmen

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 33%.
- 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 total que no sobrepase la de 9,50 m.

- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 metros.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,4 m²/m².



1.2.- Viviendas unifamiliares aisladas, en parcela independiente, en Nuevo Pueblo (R1.0)

- Parcela mínima: 500 m2.
- El resto de ordenanzas igual que la zona R1.
- Se aplica exclusivamente en la zona de Nuevo Pueblo (Subsector 39).

1.3.- Agrupación de viviendas unifamiliares aisladas en parcela común (R1.1.A)

- Igual que la zona R1, 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.

1.4.- Agrupación de viviendas unifamiliares pareadas en parcela común (R1.1.B)

Igual que R1.1.A con la particularidad de



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 22 DIC. 2004 al Punto 5º de la orden del día.

[Handwritten signature]

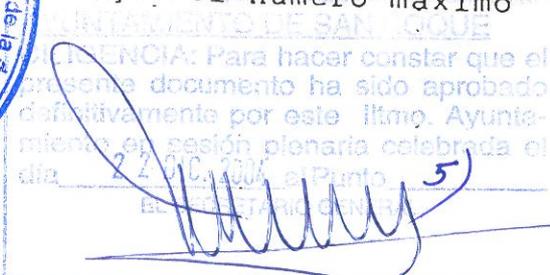
que se permite que las viviendas se agrupen de dos en dos, formando parejas, adosándose por su medianería.

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

- Igual que R1.1.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 volúmen correspondientes a las viviendas unifamiliares adosadas, R2, que más adelante se detallan.
- El número máximo permitido de viviendas es de una por cada 1.000 m2. de solar.

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

Igual que R1.2.A salvo que el número máximo

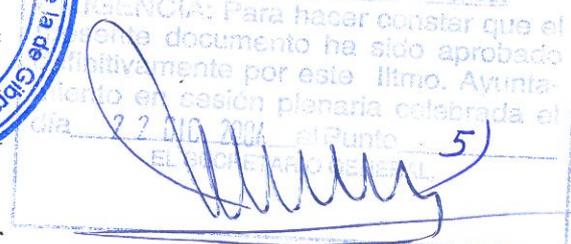


permitido de viviendas se establece a razón de una por cada 500 m². de solar, y que el índice de edificabilidad es el indicado en la ficha de características para cada parcela, sin que se supere en ningún caso el valor de 1,5 m²/m².

1.7.- Viviendas unifamiliares agrupadas, en parcela común, constituyendo Núcleos Turísticos de baja densidad (R1.3)

- Igual que R1.1.A, permitiéndose que las viviendas se agrupen en conjuntos, formando agrupaciones adosadas, macladas, escalonadas, en hilera, o con disposiciones similares, en cuyo caso cada uno de dichos conjuntos debe cumplir la ordenanza de Núcleos turísticos (R3.1) que más adelante se detalla.
- El número máximo permitido de viviendas es de una por cada 1.000 m². de solar.

Observación: Tal y como se establece en el epígrafe 4.2.1. de Calificación del Suelo, las anteriores



res 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 permite la aplicación alternativa de cualquiera de las anteriores, sin aumentar el número máximo permitido de viviendas.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 de DIC. 2004, en el Punto 5) EL SECRETARIO GENERAL.

[Handwritten signature]

2.- Viviendas unifamiliares adosadas (R2)

a) Usos permitidos

Se permiten solamente las viviendas unifamiliares adosadas por uno o dos de sus lados, ya sea en parcela independiente, ya en parcela común a uno o varios conjuntos, y el uso deportivo.

b) Condiciones de volumen

- Parcela mínima: 100 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 públicos: mayor o igual a 6 metros.
Se exceptúan los casos de alineación a vial definida en el presente Plan.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 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: 1,5 m2/m2.



SECRETARIA
 M.N.
 Ayuntamiento de San Roque
 Sección de Urbanismo
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Octubre de 2008 al Punto 5º
 EL SECRETARIO GENERAL

- Longitud máxima de fachada recta continua: 40 me-
tros.

Se exceptúan las ordenaciones ya definidas
en este Plan para la zona de Nuevo Pueblo (Subsec-
tor 39).



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
AGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ayuntamiento
en sesión plenaria celebrada el
día 2 de DIC. 2004 en Punto 5
El SECRETARIO GENERAL

3.- Núcleo

3.1.- Edificación en núcleo de tipo tradicional, -
en Nuevo Pueblo, Poblado de Servicios (R3.0.A)

- Se localiza en la zona denominada Nuevo Pueblo - (Subsector 39), en la que se mantienen las características actuales y el estado de parcelación.
- La composición es mediante casas adosadas por -- sus medianerías formando alineaciones, presentando los edificios fachada continua con la calle.

a) Usos permitidos

Se permite el uso residencial, que es el preferente, sin limitaciones.

Se permite la utilización de los bajos para la instalación de comercio de primera necesidad.

b) Condiciones de volumen

- Parcela mínima: no se fija, manteniéndose la actual, que queda reflejada en los planos. - Si por cualquier causa desapareciese el estado de parcelación actual, para las nuevas -- parcelaciones, la parcela mínima se fija en

100 m².



SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Para poder constar que el
Documento ha sido aprobado
inmediatamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
22 de Julio, 2004 al Punto
5)

- Porcentaje de ocupación máxima: sobre la parcela actual, el porcentaje de ocupación máxima será del 80%.

En el supuesto de nueva parcelación, el porcentaje máximo sería del 75%.

- Altura máxima: 9 metros.

- Índice de edificabilidad: 1,34 m²/m².

3.2.- Edificación en núcleo de tipo tradicional, en Nuevo Pueblo, zona Comercial-Social-Esparcimiento. (R3.0.B).

- Se establece en "Nuevo Pueblo" (Subsector 39), en la zona actualmente calificada como "Comercial-Social y Esparcimiento".

a) Usos permitidos

Se permiten los usos comerciales, servicios públicos y sociales, de recreo y expansión, sanitarios, asistenciales y de espectáculos, sin limitación alguna.

Se permite la vivienda de guardería al servicio de los anteriores usos, en plantas altas.



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 al Punto 5)

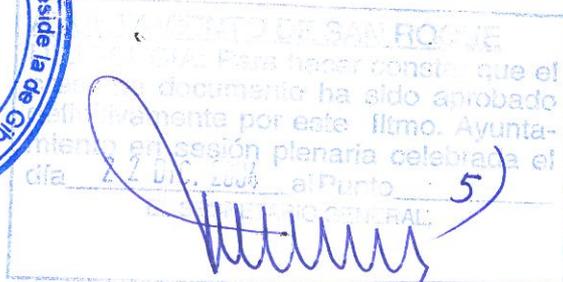
[Handwritten signature]

b) Condiciones de volumen

- Parcela mínima: 125 m². Se mantiene la parcelación actual definida en los planos.
- Porcentaje de ocupación máxima: 100%.
- Altura máxima: 2 plantas = 7,50 metros.
Se permite una 3ª planta sobre el 50% de la 2ª planta, y una 4ª planta sobre el 50% de la 3ª, sin sobrepasar los 15 metros.
- Separación a linderos privados: 3/4 de la altura de la edificación, salvo que se trate de edificaciones adosadas en su linde común.
- Separación entre edificaciones: deberá ser al menos de una vez y media la altura de la mayor de ellas, salvo que se trate de edificaciones adosadas.
- Índice de edificabilidad máximo: 2 m²/m².
- Composición volumétrica: Libre.

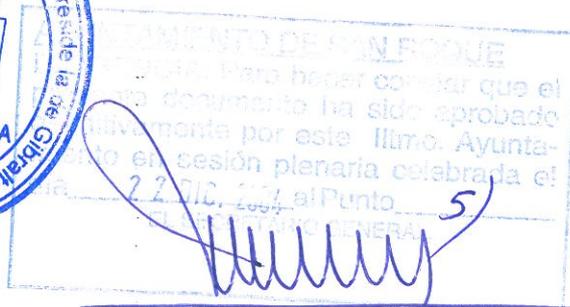
3.3.- Núcleos Turísticos (R3.1)

- a) Usos permitidos: El residencial sin limitación alguna, y el uso deportivo.



b) Condiciones de volúmen

- Parcela mínima: 2.000 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 40%.
- Altura máxima: 2 plantas = 4,50 metros. Se autoriza una 3ª planta sobre el 70% de la 2ª (altura 9,50 metros) y una 4ª planta sobre el 50% de la 3ª (altura máxima 12,50 metros).
- Separación a linderos públicos: 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.
- 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: 1 m²/m².
- Densidad máxima de viviendas, referida a la total Subárea residencial regulada: 50 viv/Ha.



4.- Plurifamiliar en manzana cerrada (R4)

a) Usos permitidos:

Se permite la vivienda plurifamiliar que es el uso principal de la zona.

Se permite la industria artesanal compatible con la vivienda, en plantas bajas; y el uso comercial o de oficinas, tanto en planta baja como en altas.

El uso público se permite sin limitación.

b) Condiciones de volúmen

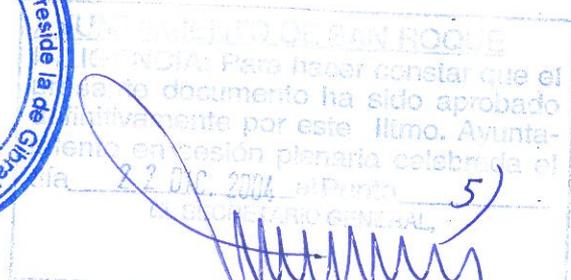
- Parcela mínima: 500 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 50%.
- Altura máxima: 3 plantas = 9,50 metros.

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.



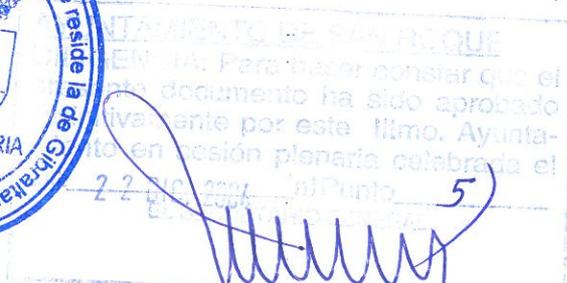
- Profundidad máxima de la edificación, 15 metros.
- Separación a linderos privados: la mitad de la altura, con un mínimo absoluto de 3 metros.
- Índice de edificabilidad: el que figura en la ficha de características para cada una de las parcelas.
- Condiciones de agrupación en áreas:
 - Dimensión máxima de la subárea residencial: 10% del área.
 - Densidad agrupación: 50 viv/Ha.
 - Superficie máxima subárea: 10 Has.
 - Separación entre subáreas: 1.000 metros.

- 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 de dicho patio.

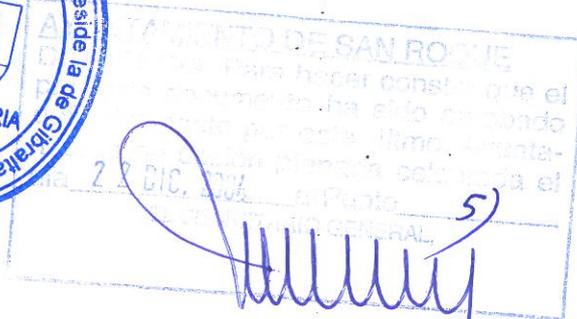
No se fija lado mínimo.

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.

Se cumplirá asimismo la regulación de las dimensiones del patio, según anexo a las normas del Plan General de San Roque.



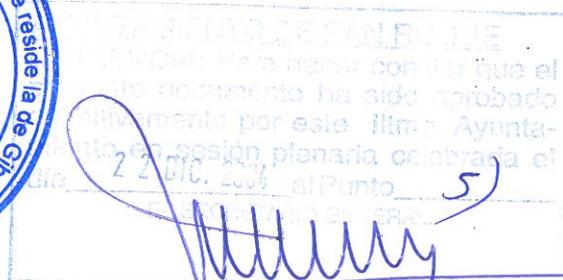
5.- Plurifamiliar en edificios exentos (Apartamentos). (R5)

a) Usos permitidos:

Se permite el uso residencial sin limitación alguna, y el deportivo.

b) Condiciones de volúmen

- Parcela mínima: 1.000 m².
- 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: 0,67 m²/m².

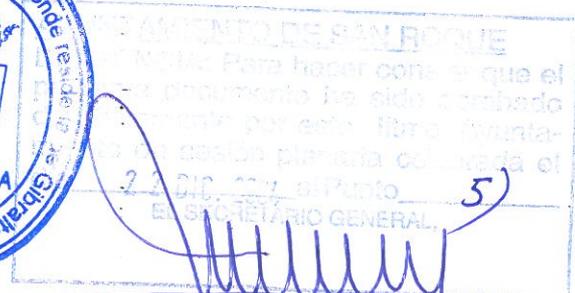


B) Uso Terciario1.- Hotelero1.1.- Hotelero (H)a) Usos permitidos:

Se permite el uso hotelero, sin limitaciones, y el uso deportivo, así como los complementarios de la actividad hotelera, tales como agencias de viajes, peluquerías, etc.

b) Condiciones de volúmen:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 20%.
- Altura máxima: 3 plantas o 9,50 metros.
- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 metros.
- Índice de edificabilidad: 0,50 m²/m².
- Composición: libre, pudiendo disponerse los volúmenes en bungalows, bloque abierto, etc.



1.2.- Hotel-Apartamentos (H.A.)a) Usos permitidos:

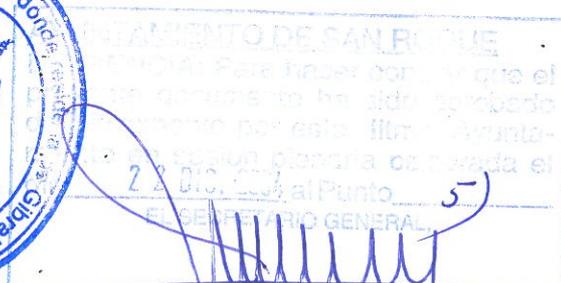
Se permiten los usos de alojamiento hotelero, apartamentos en régimen hotelero o apart-hotels, - hotel-bungalows, o combinación de estos tipos, así como el deportivo, y los servicios complementarios de hostelería tales como: restaurantes, bares, cafeterías, agencias de viajes, etc.

b) Condiciones de volúmen:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 20%.
- Altura máxima: 2 plantas o 6,50 metros.

Se autoriza una 3ª planta sobre el 50% de la 2ª con altura de 9,50 metros.

- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3 metros.
- Índice de edificabilidad: 0,5 m²/m².
- Composición: libre, pero evitando crear barreras visuales.



2.- Comercial

2.1.- Comercial (C)

a) Usos permitidos

El uso comercial es el fundamental de la zona, y se permite sin limitaciones. Se permite así mismo el uso deportivo y los usos públicos, salvo el de Hospitales y asilos.

En el uso industrial se permite la categoría 1ª en situación B y la categoría 2ª en situaciones B y F, prohibiéndose las restantes situaciones y categorías.

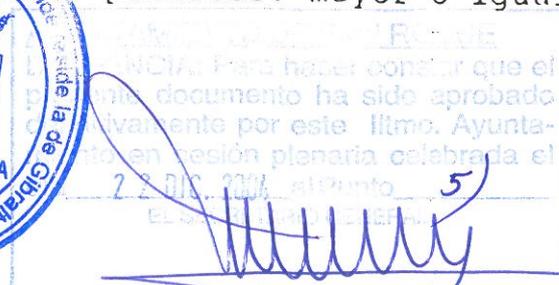
El uso de vivienda se prohíbe, salvo las necesarias para la guardería de las instalaciones.

b) Condiciones de volumen:

- Tamaño máximo de parcela a efectos de ordenación: 2.500 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 de linderos públicos: mayor o igual a 6 metros.



- Separación a linderos privados: mayor o igual a $\frac{3}{4}$ de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 5 metros.
- 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: 50 metros.
- Índice de edificabilidad: 1,34 m²/m².

2.2.- Centro Cívico-Comercial (C.C.).

a) Usos permitidos

Se permiten los usos comerciales, administrativos, cívico-sociales, asistenciales, culturales y docentes, pudiendo desarrollarse con carácter temático.

Se admite el uso residencial para alojamiento de temporada en residencias comunitarias que guarden directa relación de dependencia con los usos públicos configuradores del centro cívico-comercial.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Para haber constatado que el
documento ha sido aprobado
por el Ilmo. Sr. Alcalde
en su sesión plenaria celebrada el
2 de mayo de 2011 Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL.

b) Condiciones de volúmen

Las mismas ordenanzas que para la zona comercial (C).

c) Uso dotacional

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

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

2.- Zonas verdes privadas (Z.V.)

Inedificable.

Se admite el uso deportivo.

3.- Centros Docentes (C.D.)

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

4.- Parques Deportivos (P.DE)

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



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Diciembre de 2011 al Punto 5.
EL SECRETARIO GENERAL

5.- Deportivo (DE)a) Usos permitidos

Se permite 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 metros, salvo aquellos elementos de las instalaciones deportivas que por su propia naturaleza tengan reglamentariamente establecida 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: el establecido para cada caso en las fichas de características de cada parcela.
- 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.



ción pertinente y en Estudio de Detalle previo o simultáneo, si fuese preciso para efectuar la ordenación de los volúmenes.

6.- Social (S)

a) Usos permitidos

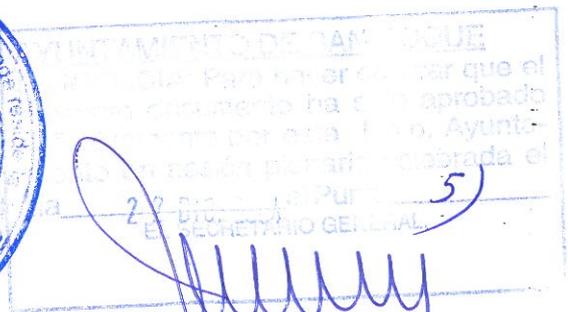
Se permiten todos los usos sociales y públicos, tales como los religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos, club de ancianos y similares.

b) Condiciones de volumen

Se establecen las mismas ordenanzas que para la zona Comercial (C), salvo el índice de edificabilidad que es el señalado para cada caso en la ficha de características de las diversas parcelas.

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
Se declara en vigor con el fin de el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por esta Il. Municipalidad
en sesión plenaria celebrada el
día 22 DIC. 2006 en el Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

22 E
22 DIC. 2004

ANEJO 2: AUTORIZACIÓN DE CARRETERAS

7.º Estas condiciones de otra parte, no obstan a las demás que la Municipalidad convengan imponer con arreglo a los Reglamentos de Policía Urbana, debiendo a los fines indicados solicitar del correspondiente Ayuntamiento, la licencia de obras.

8.º Será causa de caducidad de esta autorización el incumplimiento por parte del beneficiario de cualquiera de las presentes condiciones, sin perjuicio de las sanciones que de acuerdo con la legislación establezca esta Delegación.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en el plazo de **UN MES**, contado desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cádiz, a veintiocho de Mayo de 2002

Por Dto. 21/1985 de 14 de Febrero
EL SECRETARIO DELEGADO PROVINCIAL

(P.D. Resolución de 11/10/00 de la D.G. de Carreteras)

Fdo: José de Guzmán Guerra

Fdo.: Antonio Barrios Pérez



Handwritten signature in blue ink over a rectangular stamp. The stamp contains some faint text, including 'MUNICIPIO DE SAN B...' and 'SECRETARÍA'. A handwritten number '5)' is visible to the right of the signature.

D
A
Registro General
Delegación Provincial
CÁDIZ 1
21005

Nuestra referencia: JMH/pfv
282/02 CA-533 P.K. 0+740.500
Asunto: Glorieta

SOTOGRANDE, S.A.
Attc. D. José Cano Infantes
Edificio C
Puerto Deportivo
11310-Sotogrande (Cádiz)

Adjunto se remite autorización para "Realizar las obras contempladas en el Proyecto de Glorieta en P.K. 0+740.500 en CA-533".

Por Dto. 21/1985, de 20 de Febrero
EL SECRETARIO GENERAL
EL DELEGADO PROVINCIAL



Fdo. José de Mier Guerra
Dpto.: Antonio Barrios Pérez



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
SECRETARIA
22.DIC.2001
5)

EXPLOTACION

Expediente núm. 282/02

Referencia CA-533

P.K. 0+740.500

Antecedentes de hecho.

1.º D. José Cano Infantes, Director Técnico de **SOTOGRADE, S.A.**, con domicilio a efectos de notificación en Edificio C, Puerto Deportivo (11310-Sotogrande) (Cádiz), solicita autorización para "Realizar las obras contempladas en el Proyecto de Glorieta en P.K. 0+740.500 en CA-533".

Los servicios de esta Delegación han informado dicha petición señalando a continuación las condiciones que estiman oportuno imponer al solicitante.

Fundamentos de derechos

1.º Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

2.º Decreto 208/1995 de 5 de septiembre, por el que se atribuyen determinadas competencias a los órganos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en materia de carreteras, entre ellas las que habrán de ejercer la Dirección General de Carreteras y el Director General de Carreteras.

3.º Resolución de 11 de octubre de 2000, de la Dirección General de Carreteras, sobre delegación de determinadas competencias en materia de autorizaciones e instalaciones en las zonas de protección de las carreteras.

Conclusiones

En vista de cuanto antecede esta Delegación Provincial ha resuelto:



1-2-

Autorizar a **SOTOGRADE, S.A.**, para llevar a cabo la petición solicitada, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- 1.º Esta autorización se concede a título precario, salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio de terceros, pudiendo la Administración considerar caduca la misma o modificar cualquiera de sus condiciones si lo estiman conveniente a los intereses generales.
- 2.º Las obras quedarán terminadas en el plazo de **SEIS MESES**, a partir de la fecha de registro de salida de esta autorización. Transcurrido el mismo, y en caso de no haber obtenido **prórroga**, estas conclusiones no tendrán validez ni efectos.
- 3.º El peticionario queda obligado a efectuar cuantas obras de conservación y reparación necesiten las obras autorizadas para mantenerlas constantemente en buen estado.
- 4.º Se ejecutarán los trabajos de la obra autorizada bajo la inspección del personal de esta Delegación Provincial cuyas indicaciones deberán ser atendidas y al cual dará aviso el interesado con la antelación necesaria de la fecha en que se propone comenzarlos. El interesado está obligado a presentar estas condiciones, siempre que se exijan por cualquiera del personal de la Delegación Provincial, para lo cual deberán estar siempre en poder del encargado de los trabajos.
- 5.º Durante la ejecución de las obras no se depositarán en la zona de dominio público materiales de ninguna clase (calzada, arcenes y franja de 3 metros a partir de la arista exterior de desmonte o terraplén), así como tampoco en la zona de servidumbre (8 metros a partir de la arista exterior de desmonte o terraplén).

6.º Las características de las obras se atenderán a las condiciones siguientes:

-Las obras se realizarán de acuerdo con los planos nº 1, 2, 3 y 4 presentados del citado proyecto.



SOGRANDE S.A.

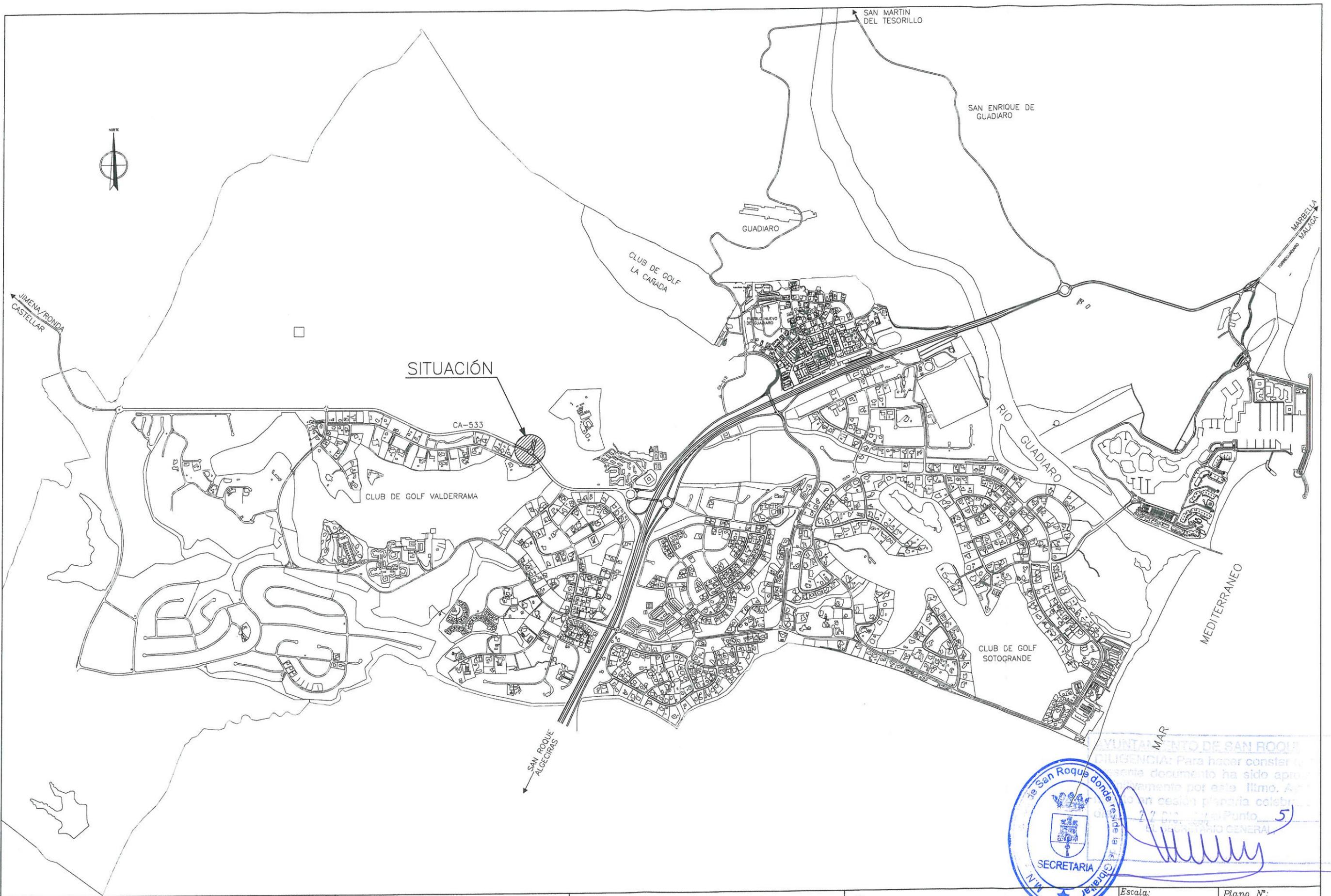
"GLORIETA EN P.K. 0+740.500 EN CA-533"

NOVIEMBRE 2.001



SECRETARIA
D. ESCOBAR
por este LIC. A
monte de plaza de
dia 22 de 5)

[Handwritten signature]



SITUACIÓN

CA-533

CLUB DE GOLF VALDERRAMA

CLUB DE GOLF SOTOGRANDE

SAN ROQUE
ALGECIRAS



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el día 27 de Septiembre del año 2001 en el Punto 5º del orden del día.
 EL SECRETARIO GENERAL

SOTOGRADE S.A.

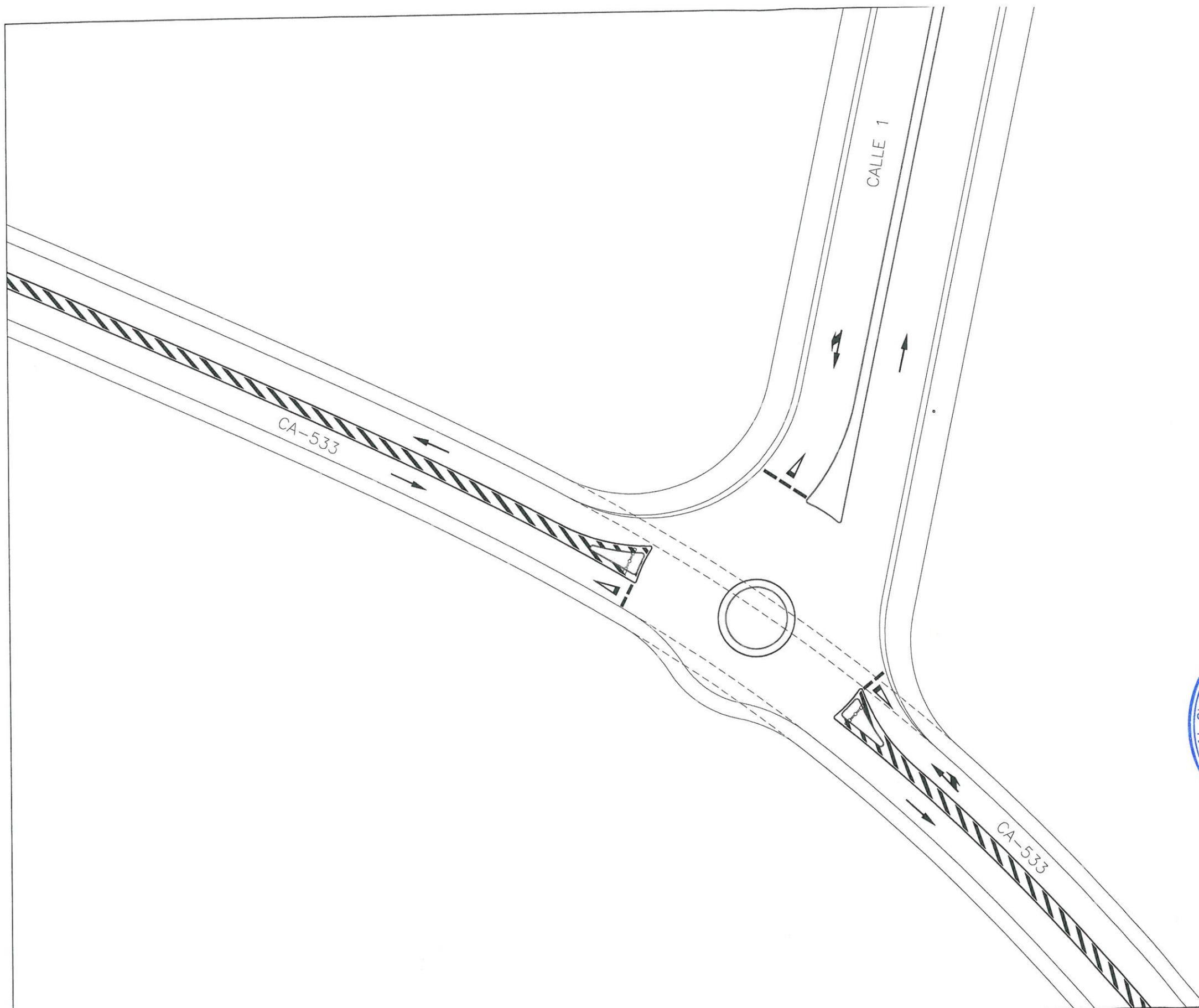
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:

 Fdo. José Cano Infantes Colegiado nº 7.605

Proyecto:
 GLORIETA EN P.K. 0+740.50
 EN CA-533

Plano:
 SITUACIÓN

Escala:
 1:20.000
 Fecha:
 NOVIEMBRE-01
 Plano Nº:
 1



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de mayo del año 2001 al Punto 5)

[Handwritten signature]

SOGRANDE S.A.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
 Fdo. José Cano Infantes Colegiado nº 7.605

Proyecto:
 GLORIETA EN P.K. 0+740.50
 EN CA-533

Plano:
 PLANTA

Escala: 1:500	Plano N°: 2
Fecha: NOVIEMBRE 01	



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 SECRETARIA
 Para hacer constar que el
 presente documento ha sido aprobado
 definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
 miento en sesión plenario celebrada el
 día 20 de Mayo de 2001.
 EL ALCAIDE GENERAL

[Handwritten signature]

SODGRANDE S.A.

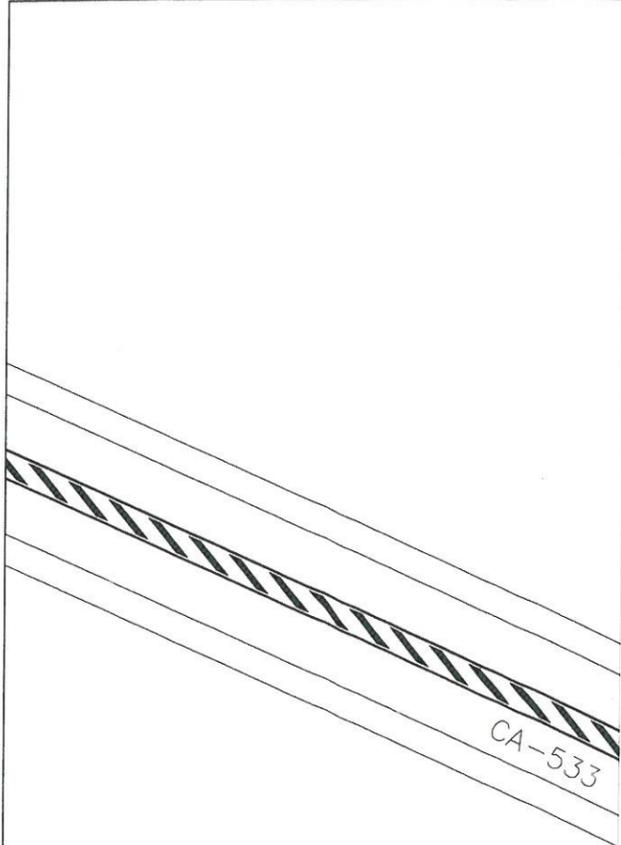
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
 Fdo. José Cano Infantes Colegiado nº 7.605

Proyecto:
 GLORIETA EN P.K. 0+740.50
 EN CA-533

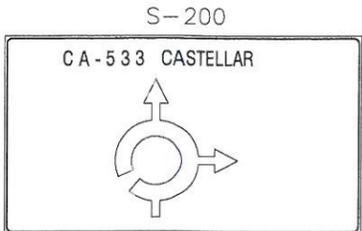
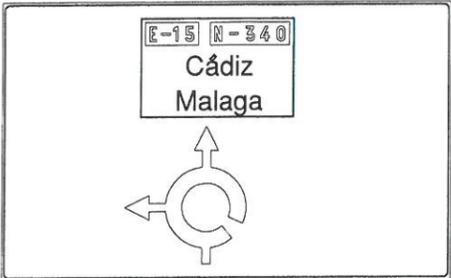
Plano:
 PLANTA ACOTADA

Escala:
 1:500
 Fecha:
 NOVIEMBRE 01

Plano Nº:
 3



CA-533



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 22 de Noviembre de 2001.
 El SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

SOGRANDE S.A.

Escala: 1:500	Plano N°: 4
Fecha: NOVIEMBRE 01	

ANEJO 3: INCIDENCIA EN ARBOLEDA Y FLORA. MEDIDAS CORRECTORAS.

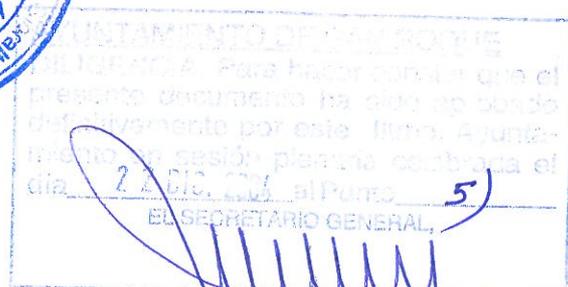


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
positivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 22 Dic. 2024 en Punto 5)
EL SECRETARIO GENERAL

ANEJO 3

INCIDENCIA EN ARBOLEDA Y FLORA. MEDIDAS CORRECTORAS.

Javier Manrique.
Ingeniero Agrónomo.



1. Antecedentes.

Desde 1994 Sotogrande SA, viene colaborando con diferentes entidades en actuaciones encaminadas a conservar en la medida de lo posible el mayor número de unidades de alcornoque que, en su entorno más inmediato, resultaban afectadas por obras públicas.

La primera experiencia data de la construcción de la Autovía San Roque-Guadiaro en la que se decepcionan dentro de Sotogrande más de 500 pies de distintos calibres y portes en la obra realizada por FCC para la Junta de Andalucía, con un éxito al día de hoy superior al 50%.

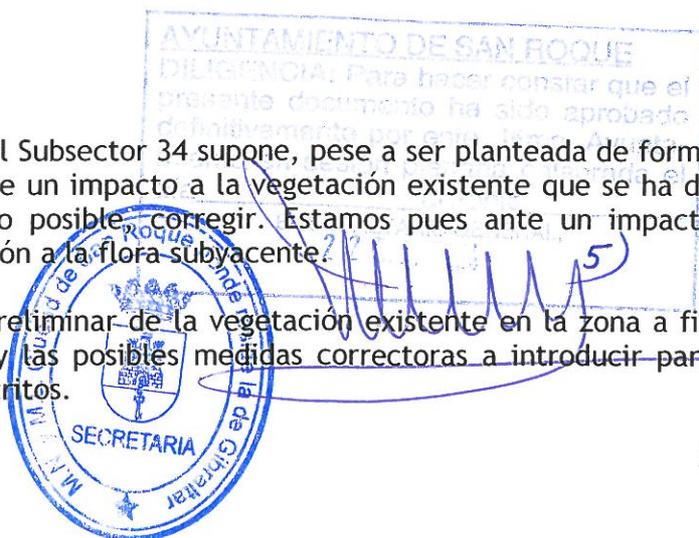
Durante más de 4 años se realizó un mantenimiento y estudio de la evolución de los trasplantes, realizados según el método tradicional y en una sola fase, obteniendo resultados satisfactorios.



2. Impactos originados.

La urbanización diseñada para el Subsector 34 supone, pese a ser planteada de forma respetuosa con el medio, supone un impacto a la vegetación existente que se ha de ponderar y en la medida de lo posible, corregir. Estamos pues ante un impacto paisajístico a través de la afección a la flora subyacente.

Por ello se realiza un estudio preliminar de la vegetación existente en la zona a fin de determinar su singularidad y las posibles medidas correctoras a introducir para minimizar los efectos antes descritos.



Por encontrarse la parcela objeto de estudio dentro de una zona fuertemente antropizada (a escasos metros de una carretera de tránsito elevado) la vegetación presente es abundante, pero en general de escaso valor y representación botánica a excepción del alcornoque (*Quercus suber*), acebuche *Olea europaea sylvestris*), pino piñonero (*Pinus pinea*) y palmito (*Chamaerops humilis*).

En el caso del pino se tiene constancia de que provienen de una forestación realizada en la década de los 70 sobre terrenos malos en aquella época pero que se han manifestado siempre como de mayor actitud para el alcornocal.

El estrato arbóreo está ocupado en su práctica totalidad por el citado alcornoque, salpicado por algún acebuche en la zona sur, presentando la zona norte una mayor presencia de acebuches y pinos.

La vegetación arbustiva presenta como especies más destacadas las Ericas, Loniceras, *Smilax aspera*, Callunas y Euphorbias quedando el resto para especies nitrófilas sin interés alguno.

No parece pues necesario, en principio realizar un estudio más detallado de la vegetación, aunque el inventario realizado enriquecido con la vegetación potencial de los alcornocales propios de la zona, nos dará la pauta de cara a la reproducción del medio originario en las zonas de aporte y en el tratamiento paisajístico que se realice en el propio subsector.

Se adjunta plano topográfico con identificación de especies existentes.



3. Actuaciones realizadas.

La primera medida a planificar es la del trasplante de los ejemplares de mayor interés e importancia florística.

Los palmitos pueden ser trasplantados sin mayor problema, pudiéndose utilizar incluso una trasplantadora mecánica.

Los acebuches tienen una gran aptitud al trasplante y no presentan problemas para su ejecución si se busca el periodo de parada vegetativa.

El caso del alcornoque es el de mayor relevancia por su importancia y valoración según lo comentado en puntos anteriores.

El pino en estas dimensiones no admite trasplante. En cualquier caso en las condiciones normales de gestión del alcornocal se deberían de ir eliminando poco a poco.

En este caso se plantea la reposición por planta procedente de viveros del entorno con ejemplares de 3,5 - 4 m. de altura servidos en cepellón escayolado, ya repicados y con una garantía de arraigo casi total.

Sobre el plano del subsector se realiza un inventario los pies de alcornoque con indicación de su diámetro y se cotejan con las obras previstas, adaptando en lo posible la idea original con la finalidad de conservar el mayor número de ejemplares en su ubicación actual.

Para el resto de ejemplares se propone el trasplante mediante el método convencional, con la finalidad de que las unidades que han de ser forzosamente suprimidas, puedan ser repuestas en otra ubicación.

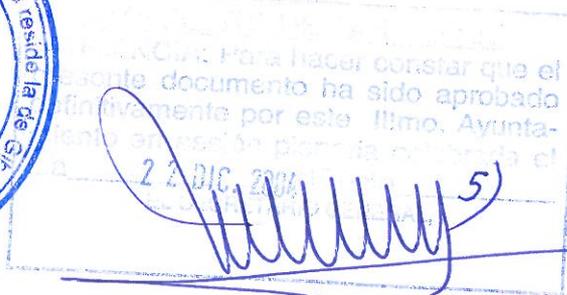
En este sentido se adoptan las medidas que se relacionan en el punto 4.

4. Propuestas de actuación en referencia a los árboles afectados.

A. Trasplante del 100% de lo ejemplares afectados.

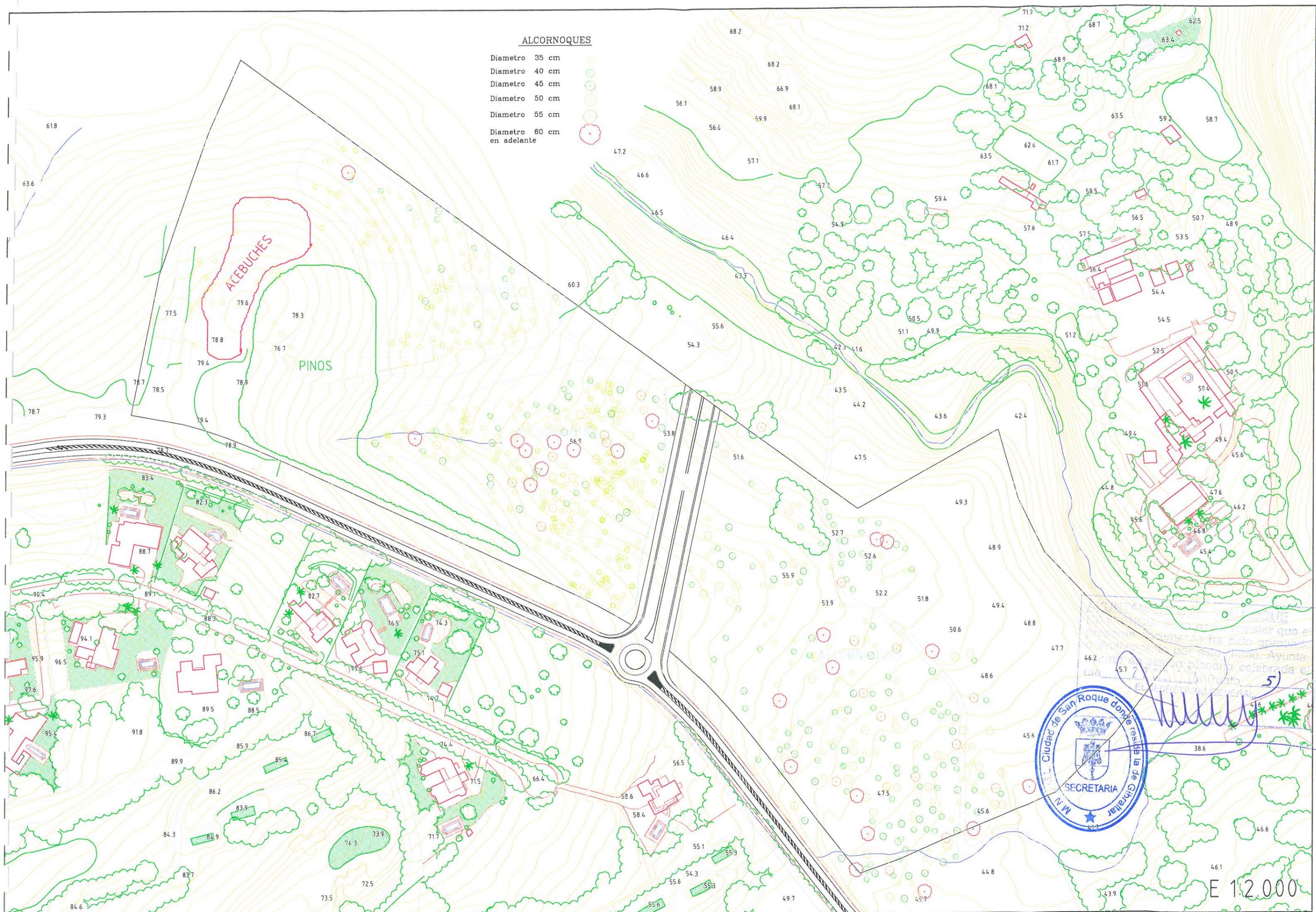
Con la finalidad de que no se pierda en números globales la cantidad de árboles presentes en el subsector, se proyecta el trasplante de todos los ejemplares de alcornoque que no puedan quedar ubicados en la zona objeto de estudio, de manera que no se desechará ningún árbol.

Estos ejemplares serán trasplantados al entorno más próximo y siempre dentro de los terrenos de Sotogrande.



ALCORNQUES

- Diametro 35 cm
- Diametro 40 cm
- Diametro 45 cm
- Diametro 50 cm
- Diametro 55 cm
- Diametro 60 cm en adelante



E 1:2.000

B. Creación de una franja de protección.

Al este de la parcela, paralela a la carretera en dirección a Castellar se crea una franja de 52 m de anchura con la finalidad de amortiguar el impacto producido visible desde la carretera y preservando el entorno interior. En esta franja se respetará la vegetación en su totalidad, mejorando esta superficie con plantaciones adicionales, tal y como se expone en los puntos 5 D y E.

C. Métodos de trasplante adecuados.

El método propuesto de trasplante es el que ya se comunicó en un informe previo de fecha 30 de marzo de 2004 y que se adjunta como **Apéndice**.

Este sistema se ha manifestado como válido en experiencias anteriores a las que ya nos hemos referido, de manera que en el plazo de 5-6 años los árboles trasplantados adoptan una estructura similar al árbol originario y pasados algunos años, resultaría difícil establecer si algunos ejemplares proceden de trasplante de no ser por los restos de cicatrizante de color verde que se emplearon en su momento.

Además, las nuevas actuaciones contemplan podas más selectivas y que implican una menor eliminación de rama de los pies en origen de forma que el árbol inicia su recuperación desde un porte de copa más estructurado y siempre compensado con la merma del sistema radicular, de forma que esperamos que estos procesos de naturalización se acorten.



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el 22 de mayo de 2004.

[Handwritten signature] 5)

D. Selección de las ubicaciones en destino.

Los ejemplares que se extraen del subsector, serán trasplantados en las zonas aledañas, de forma que se mejore el entorno global de Sotogrande recuperando formaciones de alcornoque ya desaparecidas o que nunca se dieron, siempre desde un enfoque paisajístico y minimizador del impacto visual que pudiera darse en la obra civil ejecutada en el entorno.

A modo de ejemplo, el vial de acceso a Sotogrande desde la carretera prevé dar continuidad a la masa de alcornoque existente hasta el pie de calzada, de forma que se crea un cordón que amplía las superficies de alcornoque existentes en la actualidad y a su vez contribuye a la integración paisajística del entorno.

E. Refuerzo de densidades.

En las zonas de recepción de arbolado se proyecta realizar un refuerzo del estrato arbóreo en base a ejemplares de distintos portes y alturas procedentes de viveros ligados al entorno del alcornoque gaditano, que si bien no alcanzan en principio la talla de los trasplantados, si que supone un refuerzo de la densidad y dará a la masa una mayor continuidad en el futuro.

Si que es posible conseguir acebuches de porte más elevado con los que también se prevé completar la estructura arbórea de las futuras plantaciones en las que intervengan los alcornoques trasplantados.

F. Seguimiento de las plantaciones: Plan de mantenimiento.

Desde el momento en que se adopta la decisión del trasplante, uno de los elementos más importantes de la planificación es el mantenimiento futuro de las plantaciones.

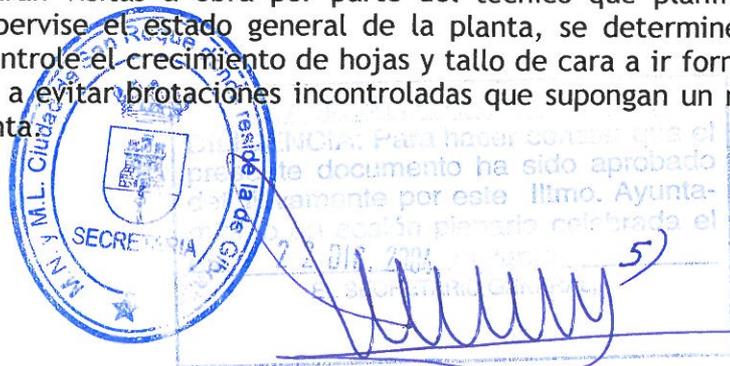
Ya en la preparación del árbol se trabaja en compensar la parte aérea con la radicular mediante la poda equilibrada y la preparación de cepellones que alberguen la mayor proporción de sistema radicular que sea posible.

En la plantación propiamente dicha se controla el drenaje de hoyos, el relleno con tierra vegetal que a ser posible tenga su origen en la zona de extracción y la colocación de tubos para facilitar la evacuación de bolsas de aire.

A continuación se protege el cepellón mediante acolchado y se procede a instalar riego por goteo de alta frecuencia.

Semanalmente se realizará el mantenimiento ordinario que sea preciso: desbroces, supervisión de riego, abonados y tratamientos fitosanitarios, ... etc.

Mensualmente se realizarán visitas a obra por parte del técnico que planifica el trasplante, donde se supervise el estado general de la planta, se determinen las labores a realizar y se controle el crecimiento de hojas y tallo de cara a ir formando la estructura del árbol y a evitar brotaciones incontroladas que supongan un mayor stress hídrico para la planta.



Pasado el primer año se continuará con el mantenimiento, pero disminuyendo las aportaciones externas y dejando progresivamente que el alcornoque se naturalice.

G. Estudio de la evolución para obtener datos de cara a futuras actuaciones: trazabilidad.

Desde la toma de datos, que ya se ha realizado, a cada ejemplar se le asigna un número y en el inventario se establecen unas condiciones respecto a su estado inicial:

- Diámetro.
- Altura aproximada.
- Estado vegetal-porte.
- Ramificación.
- Afección por podas severas, desmoches, ... etc.
- Estado fitosanitario.

Que se completan con los datos del suelo sobre el que se asienta al iniciar la extracción y con la calidad del cepellón que se forma.



Una vez plantado en la parcela de destino, se irán determinando parámetros tales como:

- Fecha de inicio de las brotaciones.
- Tiempo transcurrido desde plantación.
- Podas de formación realizadas.
- Tratamientos fitosanitarios.
- Otras observaciones.



En todas estas fases se realizará un seguimiento fotográfico de cada ejemplar a fin de documentar el proceso.

El tratamiento de esta información en el futuro permitirá obtener conclusiones sobre las operaciones realizadas a nivel local y que podrán ser utilizadas en futuras actuaciones que a buen seguro se repetirán en nuestro entorno.

H. Creación de un vivero de ejemplares adultos repicados.

La reiteración en esta tipo de actuaciones en mayor o menor medida plantea la inquietud por parte de Sotogrande de crear una zona de vivero para ejemplares procedentes de trasplantes puntuales que se puedan dar en el entorno cercano.

Se prevé tratar estos temas con la mayor anticipación posible de forma que se pueda realizar la preparación de la planta en un mayor espacio de tiempo y lograr obtener un remanente enviverado de planta repicada, esto es, ya enraizada y con un porcentaje de arraigo en campo del 100%.



B. Utilización de especies autóctonas.

En el estrato arbustivo se utilizarán plantas autóctonas producidas en viveros del entorno inmediato de forma que se introducen una serie de mejoras:

- Están perfectamente adaptadas al entorno.
- Permiten reproducir los ecosistemas originarios en un periodo breve de tiempo.
- Proporcionan cobijo y alimento a la fauna.
- No perjudican el equilibrio ecológico, ya que no desplazan a las especies propias del lugar.
- El coste de mantenimiento y la necesidad de aportes externos es mucho menor.
- Tienen una gran capacidad de protección del suelo.

La vegetación potencial del alcornocal gaditano permitiría pensar en especies epífitas favorecidas por la humedad ambiental y edáfica como *Leucodon sciuroides*, *Umbilicus rupestres*, *Polypodium cambricum* y *Ruscus hiypophyllum*.

También podríamos encontrar plantas típicamente atlánticas como la *Calluna* y algunas especies de *Erica* como la *E. ciliaris* y la *E. mediterranea*.

La ausencia de luz en el interior del bosque favorece el desarrollo de diferentes plantas lianoides: *Lonicera implexa*, *L. etrusca*, *Smilax aspera* o *Hedera helix*.

El sotobosque admite una gran riqueza de erricáceas, cistáceas y leguminosas arbustivas: *Teline linifolia*, *Cytisus triflorus*, *Genista tridens*, *Callicotome villosa*.

C. Incremento global del nº de especies en la zona.

Las obras de revegetación que se llevan a cabo en las zonas de Sotogrande lindantes con el subsector 34 suponen un incremento real del número de pies de arbolado y de las arbustivas, por lo que en conjunto, las obras que se realizan en la zona no están suponiendo un decrecimiento del patrimonio vegetal del entorno.

D. Hidrosiembras con especies autóctonas.

La realización de hidrosiembras se plantea desde una doble vertiente:

- Por un lado nos encontraremos con que en el mercado no podremos conseguir plantas de todas las especies que nos pueden interesar, pues muchas de ellas carecen de valor ornamental o simplemente comercial. No obstante si son muchas las firmas que proporcionan semilla de especies silvestres, con certificación de calidad y sobre todo de procedencia. Su siembra nos permitirá reconstruir un ecosistema mejorado al incluir mayor variedad y cantidad de las especies potenciales de la zona.
- Por otro lado permitirá realizar bajo el mismo criterio el mantenimiento de taludes, de modo que se refuerce la naturalización de toda la zona.

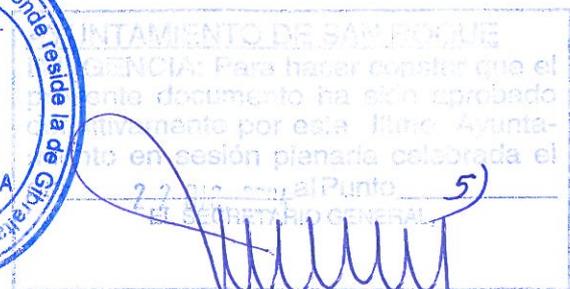
6. CONCLUSIÓN.

El conjunto de medidas que aquí se exponen supone un aporte de medios muy importante, combinado con las técnicas más actuales en cuanto a conservación del paisaje se refiere.

Los planteamientos que se aportan son de futuro y prevén dotar de una continuidad al manejo del sistema de alcornocales y en definitiva a la riqueza forestal de Sotogrande.

El número total de especies arbóreas presenta un balance positivo y se plantea el conservar más del 90% de los pies de la parcela de referencia, más de un 50% en su ubicación original.

Por todo ello entendemos que las actuaciones propuestas no suponen merma del patrimonio forestal y ecológico de la zona y que el planteamiento de las mismas debe generar un incremento de la demanda social en cuanto a la forma de intervenir en las zonas fronterizas entre la vocación forestal de los terrenos y su uso residencial.



APENDICE: METODOLOGÍA DEL TRANSPLANTE DE ALCORNOQUES DEL SUBSECTOR 34.

Javier Manrique.
Ingeniero Agrónomo.



MUNICIPALIDAD 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 de mayo del año 2015.
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

1. OBJETO DEL INFORME.

El objeto de presente informe es el detallar de forma ordenada todas las operaciones a realizar en el trasplante de un número aproximado de 70 ejemplares de alcornoque indicando los procesos a seguir y la periodificación de los mismos en función del sistema elegido.

A la hora de valorar la capacidad de trasplante de un ejemplar se han de tener en cuenta varios factores referentes a la especie y el entorno considerado.

1.1. La opción de trasplantar.

1.1.1. Forma de crecimiento y dimensiones de las raíces y de la parte aérea.

El alcornoque (*Quercus suber* L.) es un árbol que rara vez es mayor de 25 metros de alto. Tiene un sistema radicular vigoroso y profundo, compuesto por un eje central pivotante y una red de raíces secundarias más bien superficiales.

Estas raíces provocan muchas veces brotes de raíz (renuevos) en torno al árbol y a veces incluso a distancias bastante considerables del mismo, no llegándose a formar casi nunca la carrasca típica de la base del tronco de la encina.

De esta red de raíces secundarias parten hacia la superficie y hasta unos cinco centímetros de la misma, cabelleras de finas raíces que se presentan en manchones y con una distribución muy irregular, siendo más abundantes bajo la proyección de la copa y, en particular, hacia las orientaciones norte y este del árbol; estas raíces superficiales le permiten establecer competencia radical directa con casi todas las especies de su sotobosque.

1.1.2. Condiciones edafológicas de la zona de extracción y tolerancia a las del emplazamiento nuevo.

En general, los suelos de textura ligera (Franco-Arenosa) dificultan las labores de trasplante, debido a que el desarrollo del sistema radicular es más intenso, lo que hace que los pelos radiculares se encuentren más alejados de la base del tronco. Por el contrario, en suelos pesados, donde las raíces no progresan con tanta facilidad se puede formar un cepellón más compacto.

La tolerancia a las condiciones edafológicas del nuevo emplazamiento depende de las propiedades químicas y físicas de dicho suelo, siendo determinantes las segundas.

En este sentido debemos vigilar estrechamente que el drenaje del agua sobrante del riego o lluvia esté asegurado, lo cual queda muy condicionado por la presencia de capas impermeables poco profundas o por la presencia de niveles freáticos demasiado elevados.



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento de Alcorcón, en sesión celebrada el 22 de 2010.

5)

2

1.1.3. Estado fitosanitario.

Aquellos ejemplares que en el momento del trasplante presenten problemas fitosanitarios cuentan con menores posibilidades de éxito, debido a su posible estado de debilidad.

En consideración a ello se deberá realizar las actuaciones curativas y/o preventivas que se estimen oportunas de forma previa.

1.1.4. Época de trasplante.

Hay dos épocas al año favorables para el trasplante de esta especie:

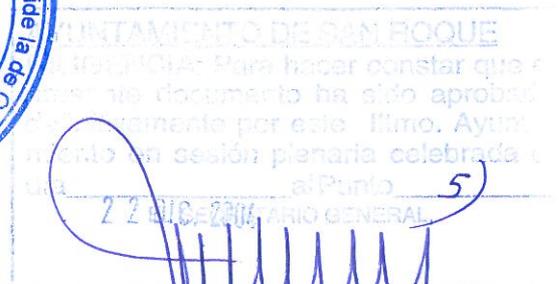
- ↗ final del invierno, preferentemente a finales del periodo de reposo vegetativo y antes de la brotación primaveral
- ↗ final del verano, preferentemente a finales del periodo de reposo vegetativo y antes de la brotación otoñal

Siempre es preferible utilizar la primera de las dos, debido a que la parada vegetativa invernal es más larga que la estival, motivada, fundamentalmente, por las elevadas temperaturas del mes de Julio.

1.2. Sistema de trasplante.

En los siguientes epígrafes se describen los trabajos a desarrollar agrupados en cuatro bloques:

- Operaciones previas
- Operaciones de extracción y transporte
- Operaciones de plantación
- Operaciones de post-plantación



2. OPERACIONES PREVIAS.

2.1. Planificación.

Comprende el desarrollo de un trabajo de inventariado y observación de los diferentes condicionantes botánicos, fitosanitarios, edafológicos, geográficos... etc.

En primer lugar se han de determinar con exactitud cuales son los ejemplares que se van a trasplantar, pasando para ello por varias fases:

- Los ejemplares objeto del trasplante en términos absolutos son los afectados por las obras de urbanización y construcción en el Subsector 34, parcelas 34-A y 34-B, debiendo quedar en el terreno todos aquellos que puedan quedar integrados en las obras.
- Todos los ejemplares seleccionados serán numerados mediante una placa numerada, a disponer en la orientación N y que permitirá el seguimiento personalizado de cada árbol a lo largo de todo el proceso. Además permitirá respetar la orientación original en el emplazamiento definitivo.
- Es recomendable tomar fotografías de los árboles en su emplazamiento inicial antes y después de la poda.
- Dentro de estos ejemplares se ha de determinar cuales son a priori aptos para el trasplante y cuales presentan riesgo de no superar el proceso tan agresivo a que van a ser sometidos y por tanto no justifican la inversión a realizar. Entre los aspectos a tener en cuenta están:

- ✗ Forma de crecimiento y porte aéreo.
- ✗ Probable porte radicular.
- ✗ Condiciones de clima y suelo entre las zonas de extracción y nuevo emplazamiento.
- ✗ Estado fitosanitario.
- ✗ Calibre.



- En función del tiempo de que se disponga antes del inicio de la brotación, si existe posibilidad de conocer el número de árboles que han de ser trasplantados como mínimo, se procederá a la selección de los ejemplares más aptos en principio, corriendo menos riesgos en su trasplante a diferencia de los que sean trasplantados más cerca del periodo de actividad de la planta.

2.2. Tratamientos fitosanitarios.

Incluye:

- ↗ Posible tratamiento de enfermedades y plagas que afecten a los pies a transplantar o previsión de su seguimiento en la ubicación definitiva.
- ↗ Saneamiento de la madera muerta o deteriorada.
- ↗ Eliminación de malas hierbas y otras plantas arbustivas en la zona del cepellón que supongan competencia.

2.3. Equilibrio hídrico.

El equilibrio hídrico entre la parte aérea y el sistema radicular es un factor básico sobre el que habrá que actuar a fin de compensar la pérdida de la mayor parte de la capacidad de absorción producida por el corte de las raíces en la formación del cepellón.

Los condicionantes hídricos supondrán que se eliminará la práctica totalidad de las hojas, procurando mantener el máximo ramaje estructural posible y dejando madera susceptible de generar brotaciones.

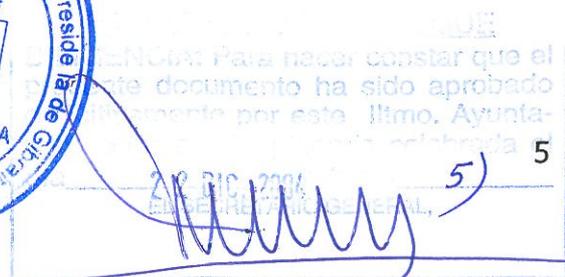
No obstante, no hemos de olvidar que el objetivo es tratar de reproducir en el espacio de tiempo más corto, las características de porte que el árbol tenía en origen. Ello implica la realización de podas muy cuidadosas en las que se dejen no solo los brazos principales, sino la mayor cantidad posible de ramaje estructural.

A este hecho se suma la experiencia de que son las brotaciones que se producen en las zonas de corte las que originan la mayor cantidad de brotes viables que, además son los más interesantes, ya que ocultan en un breve espacio de tiempo la herida de corte de la que surgen.

Se prestará especial atención a los problemas fúngicos originados en las labores de poda, extremando las siguientes precauciones:

- ↗ Tratamiento de las heridas de corte con un producto cicatrizante con acción fungicida.
- ↗ Desinfección frecuente de la herramienta de corte con Oxícloruro de Cobre.

En casos especiales se puede contemplar la aplicación de productos antitranspirantes, experiencia que se podría llevar a cabo en un número reducido de ejemplares de cara a establecer un seguimiento que pueda ser útil para próximas actuaciones.



3. OPERACIONES DE EXTRACCIÓN Y TRANSPORTE.

3.2.1. Dimensionado y formación del cepellón.

Según la escasa bibliografía de la cual se dispone, las dimensiones estandar del cepellón serán:

- ancho igual a 1,5-2 veces el diámetro del tronco medido a un metro de altura del suelo
- altura igual a 1-1,5 veces el diámetro del tronco medida a un metro de altura del suelo

En la práctica se tratará de obtener un cepellón de la mayor dimensión posible en función del estado del terreno. Experiencias anteriores permiten pensar en cepellones de 1,5 x 1,5 m. y entre 1 y 1,5 m. de altura.

Previamente a la formación del cepellón se procederá a realizar un riego diario copioso de toda su superficie, durante al menos dos días, aunque el estado actual del terreno permitirá obviar este punto.

Una vez garantizada la estabilidad del ejemplar se procederá a la apertura de zanjas perimetrales de acuerdo con la dimensión determinada.

Posteriormente se procederá al corte de las raíces basales utilizando un tráctel y un cable de acero de 12-15 mm., con ayuda de una pala cargadora.

3.2.2. Extracción.

El ejemplar será extraído mediante una grúa de gran tonelaje, alzándolo básicamente por el cepellón, y en ningún caso empleando únicamente los puntos embragados al tronco. El ejemplar se sujetará con eslingas acolchadas especiales para árboles.

En uno de los laterales del hoyo se habrá preparado una rampa lateral que permitirá inclinar el ejemplar y realizar los cortes correctos de las raíces. Se perfilará el cepellón a mano, mediante el empleo de hachas y cuchillas manuales.

Queda pendiente la posibilidad de realizar un tratamiento fungicida sobre las heridas de corte de las raíces.

Una vez formado el cepellón se procederá a su recubrimiento con tela de arpillera u otras protecciones en el caso en que no fuese a ser trasplantado en ese instante y se cargará en camión con plataforma o dumper.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
NOTA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y autorizado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de Agosto de 2017. Punto 5)

[Handwritten signature]

3.2.3. Transporte.

En los vehículos de transporte se vigilará que la carga de éstos no exceda los límites de su capacidad.

Los ejemplares serán dispuestos en forma horizontal, sin dejar ninguna parte fuera del vehículo, que pudieran ser objeto de desperfectos en las maniobras.

No obstante, sería interesante adaptar la forma del cepellón estándar a la caja del camión o dumper de manera que el primero quedara lo más encajado posible, facilitando su inmovilización.

En caso de precisar la inclinación del árbol, esta se hará con la punta hacia la parte posterior, buscando la aerodinamicidad.

Previamente se trazará la ruta a seguir por los vehículos de cara a prever posibles obstáculos (tendidos eléctricos, otros árboles, puentes, ... etc).

4. OPERACIONES DE PLANTACIÓN.

4.1. Apertura del hoyo de plantación.

El hoyo que se prepare para la plantación deberá ser de unos 50-80 cm. mayor que el cepellón.

El suelo extraído para su formación puede quedar apilado en la boca del mismo para su posterior utilización en el tapado, aunque nos inclinamos por desechar este material y aportar tierra vegetal seleccionada.

Para ello dispondremos de un hoyo de plantación de unos 2 x 2 x 1,80 m.

En el caso de que las paredes del hoyo quedaran demasiado compactadas por efecto del cazo de la máquina, se procederá al rascado de las mismas para facilitar la penetración de las raíces.

4.2. Drenaje.

Se aportará una capa de 10 cm. de grava en el fondo del hoyo de plantación para facilitar el drenaje.

Sobre esta grava podemos disponer una lámina de geotextil permeable al agua de manera que no se produzcan pérdidas de elementos finos en el necesario drenaje.



En las condiciones climáticas de la zona y realizando riegos a manta, el número de riegos a aplicar durante los tres primeros años queda recogido en la tabla que se muestra a continuación:

AÑO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
1º	0	0	2	4	4	5	6	5	4	2	0	0
2º	0	0	1	3	3	4	5	4	3	1	0	0
3º	0	0	1	2	2	3	4	3	2	1	0	0

Como norma general, la dosis anual de riego se establece, en función del perímetro, de la siguiente forma:

Perímetro de tronco (cm.)	Dosis de riego (litros/año)
30	300-400
40	350-450
50	400-500
60	500-600
70	600-700
80	700-800
90	800-900
100	900-1000

No obstante y en el caso de los trasplantes, se ha revelado mucho más efectiva la utilización de un sistema de riego por goteo, que debería de estar preparado previamente.

Bastará la formación de un anillo de riego sobre conducción de 16 mm con 4 a 6 goteros autocompensantes de 4 l/h. dotados de válvula anti-retorno.

Por motivos de estética utilizaremos conducción de color marrón.

La periodicidad de riego se determinará en función de las referencias antes indicadas y de la meteorología del momento.

Hemos de prever la anulación de los aspersores que puedan incidir sobre el tronco o sus inmediaciones (en un radio de 2-3 m.).

Para favorecer la aireación, se establecerá una zona perimetral de mulch que cumplirá una función estética de ocultación de las zonas no regadas y de las conducciones de goteo.

A partir del tercer o cuarto año se procederá al recorte de los aportes de agua hasta reducirlas poco a poco a las condiciones propias del terreno.



DECLARACION: Para haber constatado que el presente documento ha sido aprobado y firmado por este Ilmo. Ayuntamiento de Salteras, Sevilla el día 22 de mayo de 2011.

[Handwritten signature]

5.2. Aporte de fertilizantes.

Una vez iniciado el periodo de mantenimiento, se establecerá un plan de fertilización anual, en función de las características del suelo de implantación, preferiblemente en forma líquida.

6. MEDIOS A EMPLEAR.

A modo de resumen, se señalan los medios humanos y mecánicos a utilizar en cada uno de los equipos de trabajo.

Hemos de tener en cuenta que las labores de trasplante se dimensionan en principio para un equipo de extracción y uno de plantación. Si las necesidades de la obra lo aconsejan, se pueden crear varios equipos multiplicando las dotaciones aquí referidas.

6.1. Equipos de poda.

- ↗ 1 Oficial y 2 peones de poda.
- ↗ Plataforma mecánica. Se comenta la posibilidad de apoyarse tan solo con la pala de una retroexcavadora o similar. No es lo más recomendable desde el punto de vista de la Seguridad y Salud, pero en caso de ser así, es imperativo el uso de arneses de fijación para evitar caídas.
- ↗ Motosierra de mano de pequeñas dimensiones para desramado en altura.
- ↗ Motosierra telescópica y/o de brazo articulado para desramado desde el suelo o en altura para las ramas más altas.
- ↗ Material de seguridad.

6.2. Equipos de extracción.

- ↗ 1 Retro con cazo fino (basta el de 30 cm de ancho) y bien afilado para que los cortes del cepellón sean lo más limpios posibles, sin desgarros.
- ↗ 1 Pala cargadora para ayudas en el corte de la raíz pivotante.
- ↗ 1 Pluma a determinar en función del peso total del árbol más el del cepellón.
- ↗ 2 camiones o dumpers para transporte en distancias inferiores a los 2 kms. (una vez iniciadas las obras se debe de tener disposición para ampliar su número en el caso en que cualquiera de los dos grupos de trabajo (extracción o plantación) pudiera quedar inactivo por falta de transporte.
- ↗ 2 Peones.



6.3. Equipos de plantación.

- ↻ 1 Retroexcavadora para tapado de hoyos y formación de alcorques. Puede ser utilizada también en la apertura de los hoyos de plantación, aunque se pueden conseguir mayores rendimientos empleando una giratoria con cazo de excavación.
- ↻ 1 Pluma a determinar en función del peso total del árbol más el del cepellón.
- ↻ 1 Camión cuba para riego de plantación. (También se necesitará en los dos riegos posteriores).



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de mayo del año 2017 en el Punto 5º.
SECRETARIO GENERAL

22 DIC. 2007

II. PLANOS