

PROYECTO DE AMPLIACION DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
EN LA ESTACION DE SAN ROQUE (CADIZ).

PROPIETARIO : ILMO AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.

La oficina técnica del Ayuntamiento de San-Roque, redacta el presente proyecto para la ampliación de la red de abatecimiento de agua potable en la Estación de San Roque.

Las obras necesarias consisten en la acometida en el depósito Municipal, el tratado de la red con tubería de fundición de ϕ 400 mm. y conectar en una arqueta existente.-

Dada la irregularidad del terreno la excavación no puede realizarse en su totalidad por medios mecánicos y hay que realizar un tramo por medios manuales.

La red a tratar consisten en ampliar una salida del depósito de ϕ 200 a ϕ 400 mm. para ello se coloca un codo de 90° y ϕ 200 mm, una válvula de 200 mm. y un cono para pasar de ϕ 200 a ϕ 400 mm. Estas piezas van situadas dentro del depósito existente y aqui conecta la tubería de fundición ϕ 400 mm., que va hasta una arqueta existente; para conectarla se coloca otro cono de 400 a 200 mm, una válvula de ϕ 200 y un codo de 90° de 200 mm. ϕ .

La profundidad mínima de la tubería será de 60 cm. y se colocará sobre un lecho de arena limpia.

La Línea, a 23 de Marzo de 1.992.

AMPLIACION DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Pag 1

Num. Comentario 1a Uds Longitud Latitud Altura Parciales Med. total Precio ud. Importe

Cap. I. - RED DE DISTRIBUCION.

1.01 Ud Demolicion.

Demolicion y reposicion de escalera existente, por medios manuales, incluso carga y transporte de sobrantes.

1				1,00				
						1,00	50,000,00	50,000

1.02 H3 Excavacion zanja.

Excavacion en zanjas por medios manuales, en cualquier clase de terreno.

1	11,00	,80	1,10	9,68				
						9,68	1,400,00	13,552

1.03 H3 Excavacion zanja.

Excavacion en zanjas por medios mecanicos, en cualquier clase de terreno.

1	34,00	,80	1,30	29,82				
						29,82	780,00	23,338

1.04 H3 Relleno.

Relleno y extendido de tierras en zanjas, por medios manuales, comprendiendo una capa de 10cm. de arena limpia, para apoyo de tuberia, recubrimiento de esta con arena limpia y relleno total de zanja con tierra procedente de la excavacion.

1	46,00	,80	1,10	40,48				
						40,48	825,00	33,396

1.05 H1 Tuberia #400.

Suministro y colocacion de tuberia de fundicion de 400mm. de diametro, incluso juntas, enlases, etc. totalmente instalada y probada.

1	46,00			46,00				
						46,00	13,500,00	621,000

AMPLIACION DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Num. Comentario	IA Uds	Longitud	Latitud	Altura	Parciales	Med. total	-Precio ud.	Importe
						Suma anterior Cap. I		741.286
1.06 Ud Codo.								
Suministro y colocación de codo de 90 de fundición de 200mm. de diámetro.								
	7				7,00			
						7,00	22.532,00	45.064
1.07 Ud Cono 400-200.								
Suministro y colocación de cono de reducción de brida a brida de 400x200mm.								
	2				2,00			
						2,00	72.481,00	144.962
1.08 Ud Brida 200.								
Suministro y colocación de brida uniempuje de 200mm. de diámetro.								
	3				3,00			
						3,00	21.558,00	64.674
1.09 Ud Pasamuro.								
Suministro y colocación de pasamuro de brida a brida de 400x1000mm.								
	1				1,00			
						1,00	107.273,00	107.273
1.10 Ud Válvula.								
Suministro y colocación de válvula de brida a brida de 200mm. de diámetro.								
	4				4,00			
						4,00	82.982,00	331.928
1.11 Ud Te.								
Suministro y colocación de Te de 400x200mm. de diámetro.								
	3				3,00			
						3,00	71.941,00	215.823
						Suma y sigue Cap. I		1.651.010

Num.	Comentario	IA Uds	Longitud	Latitud	Altura	Parciales	Med. total	Precio ud.	Importe
									Suma anterior Cap. I 1.651.010
1.12	Ud Corte nocturno. Corte nocturno para injer- to de derivación en tube- ria, incluso restableci- miento del servicio de	1				1,00	1,00	40.000,00	40.000
1.13 h.	Hora fontanero. Hora de fontanero.	32				32,00	32,00	2.100,00	67.200
1.14 h.	Hora peón. Hora de peón.	32				32,00	32,00	1.900,00	60.800
									TOTAL Cap. I 1.819.010

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR ES-5 DE LA ESTACION FERREA DE SAN ROQUE.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 de IV de 1991 en el Punto II - A)

LA SECRETARIA GENERAL
- 5 ABR. 1991

1.- OBJETO DEL ENCARGO. SITUACION Y PROPIETARIOS.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Carlos Corbacho Román, en nombre y representación de la Sociedad Mercantil "LA ZAHONERA S.A.", con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Area ES-5 previsto en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. (aprobado por acuerdo de la C.P.U. de 2-11-87 y publicado en el P.O.P. de 19-12-87 Num. 292).

Las fincas objeto de este Estudio de Detalle se sitúan en la Barriada de la Estación Férrea de San Roque, colindante con la finca La Zahonera y otra actuación uebanística realizada con anterioridad por D. Arturo Martínez Holgado.

Los propietarios del area de planeamiento, son los que se relacionan:

- Ilustre Ayuntamiento de San Roque. Disponen parcela de superficie de 3.174 m², que si bien está integrada en esta finca no tiene una delimitación física definida.
- LA ZAHONERA S.A., con una superficie de 11.226 m², siendo la superficie total de 14.400 m².

2.- DESCRIPCION DE LAS ZONAS DE PLANEAMIENTO.

SITUACION ACTUAL.

La parcela objeto de Planeamiento está determinada por los siguientes linderos, y la expresión de sus longitudes queda determinada en el Plano Núm. 2 Plano de Solar.

Noroeste.- La parte trasera de viviendas con fachada a C/ Barrio Alto.

Nordeste y Sureste.- Lindante con la Finca La Zahonera.

Sur.- Con edificaciones existentes del Núcleo de la Estación Férrea de San Roque.

En dicha finca se encuentra ubicada una pista polideportiva que será demolida para la ejecución y desarrollo del área.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 de OCT. de 1990 en el Punto II - A)

LA SECRETARIA GENERAL
- 5 OCT. 1990

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2-15-91 al Punto II-A)
 LA SECRETARIA GENERAL
 5 ABR. 1991

3.- DETERMINACIONES (P.G.O.U.) Y OBJETIVOS PARA EL AREA.

El P.G.O.U. de San Roque determina para el desarrollo del Area ES-5 la redacción de Estudio de Detalle con las siguientes características urbanísticas:

- Regulación: Desarrollo y Crecimiento.
- Clasificación: Suelo Urbano.
- Remitidos a Planeamiento: Estudio de Detalle.
- Sistema actuación: Compensación.
- Calificación: Residencial y Terciario con posibilidad de 10% Industrial.
- Sistema General Asociado: Deportivo.
- Edificabilidad Residencial: 0,6 m2/m2.
- Edificabilidad Terciario: 0,6 m2/m2.
- Altura: 2 plantas más un 30% para una tercera.
- Número de viviendas: 50 Viv. Ha/Superficie residencial.

Los objetivos determinados en el Plan son los de conexión entre el casco de la barriada y la actuación reciente en la Finca de La Zahonera, así como el trazado de vías transversales que rompan la estructura lineal del tejido urbano.

4.- OBJETIVOS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En correspondencia con la Ley del Suelo y de Ordenación Urbana 8/75, y en su artículo núm. 14 del Reglamento de Planeamiento Artículos 65 y 66, se redacta el presente Estudio de Detalle, cuyos objetivos son:

- a).- Determinación y reajuste de alineaciones y rasantes en concordancia con el planeamiento ulterior (Revisión y Adaptación P.G.O.U.).
- b) Ordenación de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

5.- DETERMINACION DE ALINEACIONES Y RASANTES.

5.1.- ALINEACIONES.

El sistema viario que define el Estudio de Detalle, corresponde a la realización de los objetivos del P.G.O.U.

- 1) Se determinan las vías de tráfico rodado de conexión entre el casco urbano y la actuación existente de "La Zahonera".

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 OCT. 1990 al Punto II a)
 LA SECRETARIA GENERAL
 5 OCT. 1990

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el

4-10-91

LA SECRETARIA GENERAL
-5 ABR. 1991

2) Vias transversales de tráfico peatonal, con posibilidad de acceso rodado a cada parcela y que conectarán con posibles futuras actuaciones que integrarán el desarrollo urbanístico de la Barriada de la Estación Férrea de San Roque.

Este diseño viario genera las nuevas alineaciones que determinan el Estudio de Detalles. Plano num. 5.

5.2.- RASANTES.

Para el viario rodado existen los puntos terminales fijos, por tanto, en un suelo con una topografía sensiblemente plana. Consiste básicamente en unir los puntos externos del viario existente.

Para los rasantes del viario transversal, se parte de la cota que determina el viario diseñado de tráfico rodado y el resto adaptándose a la topografía de la parcela.

6.- ORDENACION DE VOLUMENES.

En la Ordenación de volúmenes hay que distinguir dos usos prioritarios, el asignado a uso residencial y al terciario (con posibilidad del 10% Industrial).

Dentro del uso Residencial se establece en la ficha de característica del Plan General la posibilidad de dos tipologías Re2 (Viviendas unifamiliares adosadas) y Re5 (Viviendas en bloque), por ello se deja abierta la posibilidad de adoptar una u otra tipología. Ejecutando una sub-parcelación virtual para diseñar la tipología de adosadas.

Superficie planeamiento: 14.400 m2

Porcentaje aplicable a Residencial.....72,53 %

Porcentaje aplicable a Terciario.....27,47 %

TOTAL.....100,00 %

=====

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día.....-4 OCT. 1990..... al Punto.....III.....

LA SECRETARIA GENERAL

-5 OCT. 1990



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Determinación Superficie.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día...

Residencial.-

14.400 m² x 72,53 % = 10.444 m²

Terciario.-

14.400 m² x 27,47 % = 3.956 m²

TOTAL 14.400 m²



Edificabilidad.-

Residencial 10.444 m² x 0,6 m²/m² = 6.266,40 m²
 Terciario 3.956 m² x 0,6 m²/m² = 2.373,60 m²

TOTAL EDIFICABILIDAD 8.640,00 m²

Deportivo. Determinación Porcentaje.-

Asignado en Plan = 2.407 m²
 2.407 m² / 13.788 m² = 17,46 %
 14.400 m² x 17,46 % = 2.514 m²

Viario.-

Establecido por el Plan 25 %
 25 % s/ 14.400 m² = 3.600 m²

Estudio de Detalle
 Superficie 4.031,76 m² / 14.400 m² = 27,99 %
 27,99 % > 25 %

Número de viviendas.-

10.444 m² x 50 viviendas/Ha = 52 unidades

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día... 4 OCT 1990
 al Punto...
 LA SECRETARIA GENERAL
 -5 OCT. 1990

Determinación Plazas Aparcamientos.-

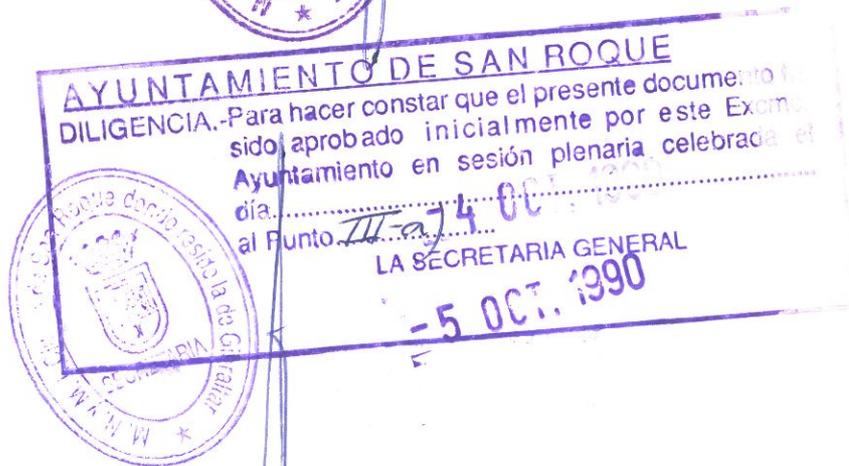
Plazas de aparcamiento mínimo en viario 50 % Total

Residencial		52	
Terciario	2.373,60		
	-----	= ~	24
	100	-----	
			76 Unidades / 2 = 38 Plazas
			=====

Zona Verde.-

Para completar la parcela de zona verde del Sector La Zahonera, se incluye una cesión de 107,11 m².

La distribución de volúmenes por parcela queda reseñada en el cuadro que sigue:



PARCELA	PROPIEDAD	Num. VIVI.	SUPERFICIE m2 RESIDENCIAL	SUPERFICIE m2 TERCIARIO	SUPERFICIE m2 DEPORTIVO	SUPERFICIE m2 ZONA VERDE	EDIFICABIL.		INDICE. EDIF. m2/m2
							RS	Total (II)	
A	ZAHONERA S.A.	9	877.44				213,76	1066.00	1.2148
B	ZAHONERA S.A.	16	1738.15				423,44	1835.00	1.0902
C	ZAHONERA S.A.	9	1035.54				252,27	1065.71	1.0281
D	AYUNTAMIENTO	11.4-11	1214.00				1381,00	1381.00	1.1375
E	ZAHONERA S.A.	7	646.00				157,37	829.00	1.2832
F	CESION AL AYUNTAMIENTO	~			107.11				
G	CESION AL AYUNTAMIENTO	~		2514.00					
H	AYUNTAMIENTO	~		500.70					1.2187
I	ZAHONERA S.A.	~		1736.30				258.70	1.2431
			5511.13	2237.00	2514.00	107.11			

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DELEGACION. - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 de Oct. 1990 al Punto III-a
 LA SECRETARIA GENERAL
5 Oct. 1990

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DELEGACION. - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 de Oct. 1990 al Punto III-a
 LA SECRETARIA GENERAL
-5 ABR. 1991

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA PARCELA MUNICIPAL
Y DE LA ZAHONERA.

Porcentaje a asignar:

Superficie Ayuntamiento	3.174 m2
Superficie La Zanonera	11.226 m2
TOTAL	14.400 m2

- Ayuntamiento. $3.174 \text{ m}^2 / 14.400 \text{ m}^2 = 22.04\%$

- La Zanonera. $11.226 \text{ m}^2 / 14.400 \text{ m}^2 = 77.96\%$

Edificabilidad Residencial:

$6.266,40 \text{ m}^2 \times 22,04 \% = 1.381,11 \text{ m}^2$ (ver cuadro)

Superficie Residencial:

$5.511,13 \text{ m}^2 \times 22,04 \% = 1.214,00 \text{ m}^2$ (ver cuadro)

Edificabilidad Terciario:

$2.373,60 \text{ m}^2 \times 22,04 \% = 523,18 \text{ m}^2$ (ver cuadro)

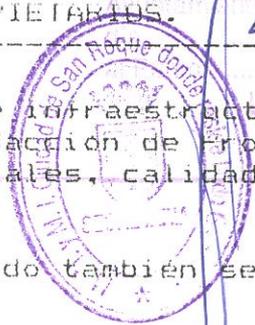
Superficie Terciario:

$2.237,00 \text{ m}^2 \times 22,04 \% = 493,00 \text{ m}^2$ (ver cuadro)



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DESCRIPCION DE LAS OBRAS A REALIZAR POR LOS PROPIETARIOS.



4-IV-91
II-A)

Las obras de infraestructura a realizar en el sector serán objeto de redacción de Proyecto de Urbanización. En el se determinan materiales, calidades y condiciones técnicas necesarias.

Por otro lado también se indica la ejecución de la Zona Verde.

El porcentaje de participación en los costos de urbanización quedan determinados por el aprovechamiento de cada propietario.

Ilustre Ayuntamiento	22,04 %
La Zahonera S.A.	77,96 %

TOTAL	100,00 %
=====	

El sistema de actuación previsto para el de Compensación.

7.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Las condiciones generales de la edificación se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas establecidas en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. para las distintas tipologías establecidas.

Vivienda unifamiliar adosada y pareada

- Altura media 2 plantas o 6,50 m. de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en tercera planta del 30% de la segunda con altura 9,5 m.
- Ocupación media 50 % pareada
- 75 % adosada

Las edificaciones en la tipología Rez podrán retranquearse desde la alineación hasta 5 m. con un mínimo de 3 m. cuando el proyecto de viviendas sea unico para toda la manzana.

Cuando se trate de actuaciones aisladas en el parcelario deberá cumplirse un retranqueo de 3 m.

Separación de las agrupaciones según circulo regulador:

- Con huecos de habitación vividera (L1 + L2) / 3
- Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2) / 4

siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

En las parcelas A-B-C-D se contará con patio trasero de un mínimo de 3,3 m. En la parcela C se deben evitar medianeras vistas existentes.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

LA SECRETARIA GENERAL

-5 OCT. 1990

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 11 de octubre de 1990 al Punto III.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día...



5 ABR. 1991

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

Cualquiera de las manzanas A-B-C podrán disponer de tres plantas en su totalidad siempre que no sobrepasen el 30% de la ocupación total en segunda planta y se ejecute mediante proyecto unitario.

Si se realiza proyecto unitario de las parcelas separadas A-B-C-D, cada una contendrá el 30% asignado.

La parcela D se podrá hacer el 100% de residencial RE2 y RE5. En las demás se distribuirá lo restante del 50% permitido en bloque. Igualmente contará con la posibilidad de realizar tres plantas en toda su ocupación.

Edificación en bloque aislado.

- Altura media 2 plantas o 6,50 m. de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en tercera planta del 30% de la segunda y tres plantas 9,5 m.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador:
 - Con huecos de habitación vividera (L1 + L2) / 3
 - Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2) / 4
 siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Ocupación media 60%

Edificación en núcleos para uso terciario.

- a) En edificio independiente:
 - Parcela mínima 100 m²
 - Altura media 2 plantas o 7,50 m. de altura reguladora.
 - Tolerancia altimétrica en tercera planta del 30% de la segunda.
 - Con huecos de habitación vividera (L1 + L2) / 3
 - Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2) / 4
 siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
 - Ocupación: la máxima permitida.

El cerramiento de las edificaciones será tratado como fachadas evitándose las medianeras vistas.

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

En las medianeras en que coincide uso residencial y terciario, se retranquearán las edificaciones un mínimo de 3 m. con respecto a dicha medianera.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día...



4 OCT. 1990

LA SECRETARIA GENERAL
-5 OCT. 1990

Edificación aislada para uso terciario.

Parcela mínima 200 m².

Altura media 2 plantas o 7,50 m. de la altura reguladora.

- Tolerancia altimétrica en tercera planta del 30% de la segunda.

Separación de las agrupaciones según círculo regulador:

- Con huecos de habitación vividera (L1 + L2) / 3

- Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2) / 4

siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

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

Las edificaciones situadas en las medianeras determinadas en el Estudio de Detalles, se retranquearán con respecto a las mismas un mínimo de 3 m.

Edificación en núcleos para uso industrial.

Remite a las mismas condiciones paramétricas del uso terciario, salvo las específicas del uso industrial, como la de la altura que no tiene límite para elementos singulares que lo precisen, sin embargo debe justificarse.

Su ubicación se definirá en la parcelación definitiva.

La Linea, Mayo de 1990.

El Arquitecto:



JOSE HERRERA BERNAL

[Handwritten signature]

