



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

O.T.M.

REF. PLAN PARCIAL PM-6.  
(ARCH.9/95).

**ASUNTO: INFORME PREVIO AL PLANO RESUMEN PRESENTADO POR LA PROMOTORA DEL PLAN PARCIAL 006-PM (VILLA VICTORIA).**

En relación al nuevo plano resumen presentado (Noviembre/95), en contestación al escrito de fecha 7 de septiembre de 1.995, y en relación a la solicitud de tramitación de Plan Parcial sobre el área de la finca Villa Victoria, se informa lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

Para poder informar con mayor amplitud que la contenida en el plano presentado, se ha informado conjuntamente, salvando los desajustes, el resto de la documentación, ya contestada, presentada el 31 de Agosto de 1.995 (RGE nº 3820).

1º) En cuanto a la documentación gráfica aportada, en el plano indicado, se siguen observando deficiencias en relación al croquis aportado junto con el informe emitido (7 Septiembre 95) y concretamente sobre:

- Terminología empleada (Equip. Lucrativo).
- Alineaciones planteadas.
- No se diferencian los diferentes equipamientos (se integran en 1)
- Se ha suprimido el previsto en manzana A-4.
- El edificio catalogado "Los Remos", queda, parte de él fuera de ordenación.
- No se prevé aceras en las calles de conexión con Puente Mayorga, al Sur del área.
- Se deberán eliminar los accesos a parcelas indicados.
- Se suprimen zonas edificables junto a la Avda. Pí y Margall.
- No queda claro, lo que son alineaciones obligatorias y áreas de movimiento, debiéndose, en ambas acotar la distancia.
- Se deberá de justificar el diseño previsto en el cruce de las dos vías del área.
- La zona A-2 se la limita la altura a B + 1, con imposibilidad de agotar el volumen.
- En zonas R-1, R-1, R-3, no debería limitarse el fondo edificable.

2º) En cuanto al resto de la documentación, se ha tomado como base, el documento presentado con fecha (agosto 1.995) salvando los desajustes lógicos de la ordenación anterior a la propuesta actual, habiéndose seguido para su informe, al esquema planteado en el mismo, y estableciendo sobre aquél, las correcciones necesarias que hay que incluir en él, independientemente de lo que resulte de la aplicación de la LS92 y sus reglamentos sobre el documento

Recibido (28/Nov/1995)  
por los señores S.L.  
por Baling del Sol S.S.  
F. Amador



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
S A N R O Q U E

**O.T.M.**

modificado que deban presentar los solicitantes.

Desde este punto de vista, se han señalado 27 puntualizaciones al mismo, las cuales son:

1.- En pág. 4. Dice: "La presente modificación de Plan Parcial, se redacta al objeto de adaptar el P.P.O. anteriormente tramitado a las nuevas determinaciones de la modificación puntual del P.G.O. realizada por el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque."

**COMENTARIO:**

Debe decir: "El presente documento de Plan Parcial, se redacta con el fin de desarrollar las nuevas determinaciones contenidas en el documento de la Modificación Puntual del PGOU, que el Ayuntamiento de San Roque ha tramitado sobre el área 006-PM.

2.- En pág. 4.- Dice: "Los objetivos urbanísticos de la presente modificación son:

1.- La obtención de suelo urbanizado por parte del Ayuntamiento para el realojo de la barriada de la Colonia, obteniendo 120 viv., esto es, el 20% del A.T.

2.- La reclasificación del resto del aprovechamiento lucrativo a residencial ya que la anterior propuesta de terciario ya no es comercialmente viable.

3.- La interconexión viaria y funcional entre las barriadas de Puente Mayorga y Campamento.

**COMENTARIO:**

Debe decir: "Los objetivos del presente Plan Parcial, son:

1.- La Ejecución del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y las entidades promotoras, en relación a la obtención de suelo urbano suficiente y urbanizado con capacidad de 100 viviendas, correspondiente al realojo de los núcleos afectados dentro del ámbito del P.E.I. entendiéndose que ello es independiente de las cesiones que por Ley, sean exigibles aplicadas sobre las nuevas capacidades previstas.

2.- El desarrollo de las determinaciones contenidas en la Modificación puntual del PGOU, tramitadas sobre el área 006-PM, por el Ayuntamiento, las cuales se pueden sintetizar en:

1º. La obtención de suelo urbanizado por parte del Ayuntamiento para la construcción de viviendas de protección oficial con la intención expresa de dar lugar al realojo de la barriada llamada "La Colonia" en un lugar más idóneo.

2º. La disposición de un equipamiento comercial, actualmente deficitario en la zona, creando la



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**S A N R O Q U E**

**O.T.M.**

posibilidad de la instalación de un gran centro comercial apoyado en la cercanía de la Autovía y de un nudo que facilite los movimientos del tráfico y transporte rodados y situado en una zona del área de la bahía que venga a equilibrar el ya existente en ella.

3º. La interconexión viaria y funcional entre las barriadas de Puente Mayorga y Campamento.

4º. La resolución de los problemas nuevos detectados y dar respuesta a la nueva demanda creada por la implantación "ex-novo" que aquí se trata en cuanto a las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

3.- En pág. 4. Dice "Las consecuencias de estos objetivos, se concretan en las siguientes premisas y modificaciones:

1.- Se respeta al máximo la red viaria aprobada, ampliándola de sección para absorber la previsible mayor demanda de aparcamientos.

2.- Se amplían las zonas de equipamientos para cumplir los estándares del R.P. al ampliarse el nº de viviendas.

3.- Se sitúan las parcelas lucrativas dentro de las mismas existentes en el P.P.O. original.

4.- Se reestudian todas las redes para los servicios urbanísticos según las nuevas premisas."

**COMENTARIO:**

Se deberá de eliminar cualquier referencia a que el documento presentado es Modificación de otro anterior....."es un documento nuevo sobre un PGOU nuevo."

4.- En pág. 4, dice: "Se redacta la presente modificación de elementos del plan parcial por encargo de Alejandro Fernández Gavilán, actuando en nombre propio y como consejero delegado de la sociedad promotora Bahía del Sol S.A. y con suficientes poderes para actuar urbanísticamente como propietario único.

**COMENTARIO.-**

Aclarar la condición de propietario único y la existencia real de dos propietarios-promotores: se entiende que el Plan Parcial lo promueve el 100% de los propietarios, los cuales deberán constituirse como Junta de Compensación, por entender que la estructura de la propiedad está dividida, se deberá distinguir los terrenos pertenecientes a Confederación.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

**O.T.M.**

5.- En pág. 5. dice: "1.2.2.- Superficies.- la superficie total de actuación es de suelo calificado en el P.G.O. como Urbano.

TOTAL 130.746 m2.

de esta , hay que descontar los sistemas generales,

SG 21.581 m2.

quedando, por tanto, 109.165 m2.

**COMENTARIO:**

Debe decir: "1.2.2. Superficies: La superficie total de la actuación, incluyendo en ella, tanto el suelo urbanizable clasificado, como los Sistemas Generales Asociados, corresponde al siguiente cuadro:

- Suelo Urbanizable Programado 1er. cuatrienio =	. . . 104.106 m2.
- Sistemas Generales Asociados - Red Viaria =	. . . 10.328 m2.
- Deportivo =	. . . 15.275 m2.

TOTAL AMBITO . . . . . 129.709 m2.

tal como se indica en el punto 1.3.2.1. del documento de Modificación Puntual del PGOU.

6.- En pág. 7. dice: "1.3.2.- Estructura de la propiedad del suelo.-

El sector comprende las fincas de la entidad jurídica Sociedad Residencial Bahía del Sol S.A., constando:

- a.- Resto de la finca villa Victoria, R.P. nº 3.014.
- b.- Finca colindante de 18.000 m2. R.P. nº 3.166.
- c.- Los Remos, R.P. nº 15.553 y 15.555.

Se trata por tanto de una actuación de propietario único.

**COMENTARIO:**

Vale lo indicado en el punto 4. sobre el tema de propietario único, no entendiendo la afirmación de que el área se trata de una actuación como propietario "único", siendo dos sociedades independientes, con representación propia, las que desarrollan el Plan Parcial.

7.- En pág. 8. dice: "1.4.3.- Determinaciones del Plan General de Ordenación de San Roque para este sector. comprendidos dentro de la Modificación Puntual de Elementos realizada para este sector y que básicamente son:



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

**O.T.M.**

- 1.- Red viaria fijada en éste y que se respeta íntegramente.
- 2.- Zonas verdes y equipamientos que se respetan los propuestos y amplían hasta llegar a los marcados en el R.P.,
- 3.- Parámetros globales.

edificabilidad máx.	0.65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	67.500 m <sup>2</sup> .
nº max. viviendas	47 viv/ha.	505 viv.
- 4.- Tipologías: Residencial y compatibles.

**COMENTARIO:**

Se deberá transcribir lo indicado en la Modificación Puntual del Plan General en sus puntos:

- 1.4.1. (justificación - antecedentes).
  - Ficha de Condiciones Generales.
  - Cuadros de Aprovechamiento tipo del 1er. cuatrienio.
- haciéndose las siguientes puntualizaciones:

1.- que el área de planeamiento posee 2 usos (calificaciones) características o dominantes, con los porcentajes indicados en la Modificación Puntual, los cuales son:

Rp	97%	1,8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	[13 m.]
Te	3%	4,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	[13,5 m.]

y una densidad (nº viviendas) [las indicadas en el punto 1.4.2.3. de la Memoria del PGOU]

8.- En pág. 9. dice: "1.5.2.2.- Estructura morfológica.- Se respetan básicamente la red viaria actualmente en el P.P.O., ..."

**COMENTARIO:**

Eliminar referencias al Plan Parcial y relacionar el documento exclusivamente al de la Modificación del PGOU.

9.- En pág. 9. dice: 1.5.2.3.- Tipologías resultantes.- El plan General da las posibilidades de tipología que pueden aplicarse en este sector, básicamente las unifamiliares ...

El Plan Parcial intenta aprovechar todas estas posibilidades para acomodar lo mejor posible la edificación a las posibles necesidades futuras."

Debe decir (completar):

1.5.2.3.- Tipologías resultantes.- El plan General da las posibilidades de tipología que pueden aplicarse en este sector, básicamente las unifamiliares ...

El Plan Parcial intenta aprovechar todas estas posibilidades para acomodar lo mejor posible la edificación a las posibles necesidades





ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**S A N R O Q U E**

**O.T.M.**

futuras, completando la designación propia del PGOU, con determinaciones específicas establecidas por este Plan Parcial."

10.- En pág. 10. dice: " 1.6.- CUADRO DE CARACTERISTICAS: ..."

**COMENTARIO:**

El denominado "Equipamiento lucrativo", no tiene o no se ajusta su denominación a la terminología utilizada por el PGOU, estableciendo este como "Usos Terciarios", siendo uno de los dos característicos del área, debiéndose de calcular las dotaciones, diferenciadas para cada uso, y sumar el total resultante (ver Anexo planeamiento, planes usos mixtos).

Se deberán ajustar los datos a lo indicado anteriormente así como a los indicados en el punto 5.

11.- En pág. 11. dice: "1.6.1.- ESTUDIOS NUMERICOS.-

Superficies totales.- .....

por lo que el 15% de A.T. a ceder al Ayuntamiento se cifra en:  
edificabilidad 15% S/67.427 m2 = 10.114 m2. áreas libres."

**COMENTARIO:**

Ajustar a lo establecido en el PGOU (Modificación Puntual del Area 006-PM y los SG asociados), es decir, lo indicado en el punto 5., así como lo establecido en el art. 1.4.2.3. de la memoria de la Modificación.

12.- En pág. 11. dice (VER CUADRO) "CESIONES DE SUELO DE P.P. PARA 505 VIVIENDAS...."

**COMENTARIO:**

- Cálculo de cesiones y dotaciones.

Datos iniciales Superficie área . . . . . 104.106 M2.

- Usos dominantes:

- **Rp** - 97% (104.106) = 100.982 m2 x 0,6 = 60.589 m2. edif. y 505 viviendas.

- **Te** - 3% (104.106) = 3.123 m2 x 1,3 = 4.059 m2. + edif. existente.

**DOTACIONES:**

**Rp** - 505 viviendas  
(unidad integrada)



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**S A N R O Q U E**

**O.T.M.**

ESPACIOS LIBRES:           Jardines . . . . . 7.575 m2.  
                                  A. Recreativa . . . . . 3.030 m2.  
                                  T O T A L . . . . . 10.605 M2.

DOCENTE                    Preescolar . . . . . 1.010 m2.  
                                  E.G.B. . . . . 5.050 m2.  
                                  T O T A L . . . . . 6.060 M2.

INTERES PUBLICO Y SOCIAL

                                  Parque Deportivo . . . . . 3.030 m2.  
                                  Equip. Comercial (para solares E=1m2/1m2) m2.  
                                  Equip. Social (para solares E=1m2/1m2) 15 m2.

APARCAMIENTOS (1,5 X VIVIENDA) . . . . . 757 PLAZAS.

[Plazas aparcamiento 757: (253 en vía y 505 en solares)]

**Te** - 3.123 m2. suelo - 4.059 m2 + edif. existente.  
(situación 2ª) -           Espacios libres (10%) = 312 m2.  
                                  Servicio Interés Público (5%) = 162 m2.  
Plazas aparcamiento 60 plazas: (20 en vías y 40 en solares).

RESUMEN DOTACIONES:

ESPACIOS LIBRES . . . . . 10.917 M2.  
DOCENTE . . . . . 6.060 M2.  
INTERES PUBLICO . . . . . 5.212 M2.  
T O T A L . . . . . 22.189 M2.

PLAZAS EN VIA TOTAL . . . . . 273 PLAZAS.  
PLAZAS EN SOLARES TOTAL . . . . . 545 PLAZAS.

13.- En plano resumen [Nov. 1995] faltan 2.844 m2. de equipamientos. Las plazas de aparcamiento no se justifican (su cumplimiento).

14.- En pág. 12. cuadros sobre superficie residencial y red viaria, y Estudio de Población.

**COMENTARIO:**

Ajustar cuadros a los estándares calculados (12), en cuanto al nº de plazas de aparcamiento a prever, así como la superficie del viario al definitivamente propuesto, y garantizar, en vía pública el 5% de plazas para minusválidos (Ley de supresión de barreras arquitectónicas).

15.- En pág. 13.- RESUMEN GENERAL.

**COMENTARIO:**



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**S A N R O Q U E**

**O.T.M.**

Ajustar cuadro a lo indicado en el punto 5.

16. En pág. 15.- dice "1.8.- SERVICIOS URBANISTICOS:  
1.8.1.- Propuesta de red viaria.- ....."

**COMENTARIO:**

Eliminar referencias al "respeto del trazado propuesto por el Ayuntamiento y hacer referencia al cumplimiento de las determinaciones del PGOU, dentro de la normativa de tolerancias establecido en este.

17.- En pág. 15. dice: "- Vías principales, básicamente el acceso desde el nudo, formado pro una vía de 32 m. de ancho (5 acera + 5 aparcamiento + 7 calle + 1 mediana + 7 calzada + 5 aparcamiento + 2 acera) ....."

**COMENTARIO:**

Incluir las determinaciones de la modificación del PGOU, es decir:

Vía - A1 - A3 - (2/5/6 + 2 + 6/5/2)

Vía - B1 - B4 - (3/7 + 2,5/3)

Así como calificación del resto de vías (plano 8 del PGOU).

18.- En pág. 17. dice: "1.8.2.- agua.-... "

**COMENTARIO:**

Incluir las determinaciones previstas en la Modificación del Plan General (art. 1.5.1. del PGOU), así como las obras necesarias de modificación de trazados de las redes existentes, ampliaciones al esquema infraestructural, con cargo al área etc.

Se preverán las suficientes acometidas para el caso de la mínima unidad edificatoria prevista en normas.

19. En pág. 19. dice: "1.8.3.- alcantarillado.- ...."

**COMENTARIO:**

Incluir las determinaciones revistas en las modificaciones del Plan General (art. 1.5.2. Saneamiento - depuración), así como las obras necesarias de conexión con redes municipales, con cargo al área. Deberá ajustarse, el trazado, al contenido en la Modificación del P.G.O.U.

Se preverán las suficientes acometidas, ara el caso de la mínima unidad edificatoria prevista.

20. En pág. 21. dice: " 1.8.4.- electrificación..."





ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

O.T.M.

**COMENTARIO:**

Deberá especificarse la localización de los centros de transformación en parcelas independientes (Sistemas Locales de Infraestructuras) y dotarlos, en ordenanzas, de normativa específica.

Los suelos afectos a las infraestructuras deberán ser de cesión al Ayuntamiento. Las zonas expresas de Sistemas de infraestructuras locales deberán estar adosados a vías públicas, o en donde el acceso, de mantenimiento y reposición, rodado, esté garantizado. Deberá contemplarse la modificación de la línea de media existente, debiéndose solucionar entubando la misma.

Deberá ajustarse el trazado a las determinaciones básicas previstas en la Modificación del P.G.O.U.

Se preverán las suficientes acometidas o ramal punto de acometidas, para el caso de la mínima vaidad edificatoria prevista en normas (normativa actualmente inexistente).

21. En pág. 24. dice: "1.8.4. - telefonía..."

**COMENTARIO:**

Prever acometidas suficientes dependiendo de la unidad mínima edificatoria permitida en normas (articulación actualmente no prevista).

22. En pág. 26. dice: "2.1. ESTUDIO DEL 15% A.M.- De acuerdo con el artículo 84 de la Ley del suelo, dice: los propietarios de suelo urbanizable programado, deberán:

a.- Ceder obligatoria y gratuitamente en favor del Ayuntamiento... los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b.- Ceder obligatoria y gratuitamente el 15% del ..."

**COMENTARIO:**

Se incluirá lo establecido en punto 1.4.2.3. así como lo derivado de los cuadros de A.M (con indicación del A.T. (aprovechamiento tipo) exceso del área de planeamiento y Sistemas Generales Asociados, (eliminando las referencias a 120 Vd.).

23. En pág. 27. dice: "2.3.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADO ..."

**COMENTARIO:**

Distinguir los títulos de propiedad de cada una de las dos sociedades participantes, así como incluir los propietarios afectados por los Sistemas Generales y los terrenos de Confederación anexos a la tubería de transporte existente (ajustar a lo indicado en el punto 4. y lo indicado en el punto 22.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**S A N R O Q U E**

**O.T.M.**

24. En pág. 27 y 28:

En el punto 2.6.1. dice: "plazo de ejecución.- Los previstos en el PLAN DE ETAPAS adjunto, globalmente 8 años."

En el punto 2.6.3. dice: "aval bancario del 6%.- De acuerdo con lo preceptuado, los promotores se comprometen a realizar una garantía en valores públicos o aval bancario del 6% del valor de las obras de urbanización La presentación de la garantía se realizará en el plazo de 1 mes a contar desde el momento en que se requiera a los promotores para ello. (Art. 139 R.P.)."

**COMENTARIO AL PUNTO 2.6.1.-** Se pondrán un máximo de 4 años.

**COMENTARIO AL PUNTO 2.6.3.-** Se presentará en un tiempo máximo de 1 mes desde el acto de Aprobación Provisional y en cualquier caso, previo a la aprobación Definitiva.

25. En pág. 29. dice: "4.- ORDENANZAS REGULADORAS: ...."

**COMENTARIO:**

Para todas las ordenanzas se definirán de acuerdo a los conceptos y tipologías del PGOU, incluyendo, tanto para áreas de equipamiento, como para usos específicos sobre viario y zonas verdes, las contempladas en aquél.

Se deberá definir para cualquier acto posible de parcelación:

- la parcela mínima,
- las condiciones específicas que deban cumplir.

Se definirá la unidad mínima edificable y en su caso, las determinaciones necesarias para definirla.

26. En pág. 34. dice "5.- PLAN DE ETAPAS.-

Se propone un plan de etapas global de 8 años, no modificándose el aprobado actualmente, esto es: ..."

**COMENTARIO:**

El Plan de Etapas, se ajustará a lo siguiente:

Se establece una sola etapa de desarrollo del presente Plan Parcial, cuya duración se regula de acuerdo con los plazos que figuran a continuación:

- 1.- Aprobación del Plan Parcial.
- 2.- Constitución, en su caso de la Junta de Compensación.
- 3.- Proyecto de Compensación.
- 4.- Cesión de los suelos de uso y dominio público, así como de las zonas edificables asignadas a la administración.
- 5.- Aprobación del Proyecto de Urbanización.
- 6.- Obras de Urbanización.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

**O.T.M.**

7.- Recepción de las obras de urbanización.

8.- Plazos de solicitud de licencias y ejecución de las obras de edificación.

Los cinco primeros puntos componen, la secuencia de preparación legal del suelo, incluida la equidistribución de beneficios y cargas y generan el derecho a la urbanización.

Las obras de urbanización serán objeto de un proyecto unitario del conjunto pudiéndose realizar en fases, siempre que se garantice la continuidad de la estructura del Plan Parcial, y de los Servicios Urbanísticos necesarios, en cualquier caso, corresponderán, prioritariamente la primera fase de la urbanización la puesta en funcionamiento de los solares adscritos a la administración; estableciéndose un plazo máximo de 1 año, dentro de las obras específicas.

El punto 6 y 7, consolida el derecho a edificar y el punto 8 enmarca los plazos para adquirir el derecho a la edificación.

para todo lo anterior, se establecen los siguientes plazos:

1º) A computar desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, un plazo de 8 meses para consolidar el derecho a urbanizar.

2º) A computar desde la adquisición del derecho a urbanizar, dos años para la ejecución de la urbanización, debiéndose de prever, en aquél un plan de etapas, en la obra, que asegura en el primer año de la misma, la plena disponibilidad de los solares pertenecientes a la Administración.

3º) A computar desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, un plazo máximo de 6 años, para pedir licencias de edificación a razón anual de 1/6 del volumen permitido a la promoción privada, según esquema previo que se incorporará a la solicitud de la 1ª licencia.

4º) El derecho final a la edificación se regulará su adquisición, con un tope máximo de 2 años desde la solicitud de licencia.

Cualquier transgresión del Plan de Etapas previsto, habilitará a la Administración, a actuar sobre los mismos, según los supuestos previstos en la LS92.

27. En la pág. 36. dice: "6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.- Costes de la actuación.- ..."



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

**O.T.M.**

**COMENTARIO:**

Ajustarlo a los nuevos números, con indicación de las obras exteriores necesarias y modificación de las interiores, teniendo en cuenta que los suelos destinados a SG no deben (su ejecución) entrar en la previsión económica.

Se deberá de incluir todos los conceptos derivados del Plan de Etapas, así como un resumen de repercusión de costes sobre m2 de edificación según usos.

En San Roque, a 28 de Noviembre 1.995.  
**EL ARQUITECTO MUNICIPAL, FUNCIONARIO DE EMPLEO,**

Fdo. Luis A. Blanco Muñoz.



*PA 6  
8/9/95*

ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

O.T.M.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
REGISTRO SALIDA  
Nº. 7674  
Fecha 8 SET. 1995

Refª P. Parcial PM-6

En contestación a su escrito de fecha 31 de Agosto 1.995. (R.G.E. nº 3820/95), en solicitud de viabilidad a la ordenación del Plan Parcial "Villa Victoria"; adjunto remito a Vd. informe técnico para su conocimiento.

En San Roque, a 8 de Septiembre de 1.995.

EL ALCALDE,



DUPLICADO

RECIBI EL ORIGINAL

de ..... de 19.....  
El Interesado,

SR. ALEJANDRO FERNANDEZ GAVILAN.

VILLA VICTORIA. PUENTE MAYORGA.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

**O.T.M.**

Refª P.PARCIAL PM-6

**ASUNTO: VIABILIDAD AL PLANO DE ZONIFICACION DEL PLAN PARCIAL "VILLA VICTORIA" (MODIFICADO, PARA AJUSTARSE A LA MODIFICACION DEL P.G.O.U.)**

**SOLICITANTE: ALEJANDRO FERNANDEZ GAVILAN.**

**R.G.E. Nº 3820 (31 DE AGOSTO 1995).**

De acuerdo a la documentación obrante en esta Oficina Técnica Municipal y sobre el asunto de referencia, se informa lo siguiente:

La documentación presentada, para poder realizar el siguiente informe consta exclusivamente de un Plano de Zonificación (realizado sin base topográfica, tal como preceptúa el RP art. 60.4) y un cuadro resumen, incorporado en aquél, haciéndose notar que la documentación que debe de contener un Plan Parcial viene recogida en el art. 57 y siguiente del R.P., por lo que sobre la presentada existen multitud de temas que no quedan reflejados, por lo que nos es imposible pronunciarnos sobre ello [la documentación mínima que debe contener un Plan Parcial viene regulada por los art. 57 y siguientes del R.P.].

No obstante lo anterior, y sobre la mínima documentación presentada, cabe hacer las siguientes precisiones:

- El esquema viario no resuelve la dotación mínima de aparcamientos contenido tanto en la modificación del PGOU, como en el RP; tampoco asigna dotación obligatoria en solares resultantes.
- El esquema viario está alterado (del previsto en el PGOU, en el ancho de calzada estándar) en el tramo B1 a B5 (sobre este extremo se hace notar que el esquema viario del PGOU es vinculante, debiendo de incorporarse a él la dotación mínima de aparcamientos, desarrollando en el Plan Parcial los diseños de los mismos).
- Se ha localizado, al Norte de la parcela (R-1), un área de equipamiento, que contradice los criterios establecidos por el Ayuntamiento, en reunión celebrada anteriormente y penaliza el desarrollo de la mencionada parcela.
- No se diferencian los suelos destinados a reservas de terreno de dominio y uso público tal como se indica en el art. 49 de R.P.
- No se delimitan las diferentes dotaciones ni se les asigna edificabilidad, ni ordenanza alguna.





ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

**O.T.M.**

- Sobre las zonas edificables resultantes se ha observado:

\* Incumplimiento de la ordenanza de alturas con áreas colindantes (B + 4 frente a 9 B + 1), por lo que el Plan Parcial deberá recoger el entorno urbano donde se ubica y cumplimentar la normativa de la modificación en tramitación.

\* El cuadro de asignación de edificación establece normativas (15 m. fondo) de imposible cumplimiento, por lo que existen zonas sobre las cuales no es posible ubicar la edificabilidad asignada, básicamente aquellas denominadas "A " en el Plan Parcial.

\* No se grafía el actual edificio de Los Remos (catalogado) ni se desarrolla una ordenación específica para la misma. No obstante lo anterior, cabe señalarse que el termino "Equipamiento Terciario", no es acorde con la normativa y definiciones contenidas en el PGOU.

\* No se ordenan, ni establece criterio alguno de desarrollo de la edificación sobre las zonas delimitadas, estableciéndose únicamente un techo edificable y una altura reguladora, en algunos casos (entre R1 y R2) muy desiguales sus aprovechamientos (índice sobre parcela), no justificable.

\* No se localizan los suelos asignados tanto al aprovechamiento tipo, como a la obtención de los Sistemas Generales (exceso de aprovechamiento tipo), así como aquellos asignados al Ayuntamiento por Convenio.

Independientemente, y con el fin de establecer la viabilidad real del área de planeamiento de que tratamos, esta Oficina Técnica ha vuelto a estudiar el área y sigue afirmando la posibilidad de desarrollo del mismo, habiéndose hecho un estudio del aprovechamiento de las zonas (croquis de alternativas, que acompañamos al presente informe.

Sin podernos pronunciar sobre los demás extremos que debe contener la documentación de un Plan Parcial (de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento y LS92) por no haberse presentado su cumplimiento, se emite este informe, sin poderse concluir sobre la viabilidad o no del mismo.

En San Roque, a 7 de Septiembre de 1995.

**EL ARQUITECTO MUNICIPAL, FUNCIONARIO DE EMPLEO,**

Fdo. Luis A. Blanco Muñoz.

13

N.º 1.244  
FECHA 4/9/95

AYUNTAMIENTO SAN ROQUE  
Registro General de ENTRADA  
N.º 3820  
Fecha 31 AGO. 1995

Ilmo. Sr.

Don Alejandro Fdez González

natural de \_\_\_\_\_ provincia \_\_\_\_\_

provisto D.N.I. \_\_\_\_\_ Telf. 69 84 12

domiciliado en Villa Vicina

calle \_\_\_\_\_ n.º \_\_\_\_\_

a V. S. con los debidos respetos.

EXPONE y  
SOLICITA

Solicita viabilidad a la ordenanza del PP. Villavicina (modificada), según plano de zonificación adjunto

En su virtud

SUPLICA: a V. S. que, previo los trámites reglamentarios, se sirva acceder a lo solicitado.

DECRETO.- Pase a 0-HA.  
para su informe o aprobación  
San Roque de 31 AGO 1995  
de 1.9  
El Secretario General

San Roque, 30 de agosto de 1.995

EL SOLICITANTE,

El plano se deposita en la OTM.

*[Handwritten signature]*

Ilmo. Sr. Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de San Roque



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
S A N R O Q U E

O.T.M.

Ref.: REG. OTM 540/95.



Por el presente, comunico a Vd. que de acuerdo con informe técnico puede pasar a retirar dos ejemplares del proyecto "Modificación de Elementos del Plan Parcial de Ordenación del área 006-PM".

Caso de no ser retirados, transcurridos quince días contados a partir del recibo de la presente, se procederá a su destrucción.



En San Roque, 4 de Julio de 1.995.

**EL ALCALDE,**

RECIBI EL ORIGINAL  
10 de Julio de 1995  
El interesado,  
Jofre

Recibido documentado  
R/7/95  
Fluor

RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL S.A.

"LOS REMOS" PUENTE MAYORGA.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

**O.T.M.**

REF.: MODIFICADO ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL VILLA VICTORIA.

En contestación a su escrito de fecha 18 de abril 1995., en solicitud de tramitación del documento de referencia, adjunto remito a Vd. informe técnico para su conocimiento.

En San Roque, a 26 de Junio de 1.995.  
**EL ALCALDE,**



RECIBI EL ORIGINAL  
20 de JUNIO de 19 95  
El Interesado,

RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL S.A.

"LOS REMOS". PUENTE MAYORGA.





ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

**O.T.M.**

REF.- MODIFICACION ELEMENTOS PGOU  
FINCA "VILLA VICTORIA" PM-6.

**ASUNTO: SOLICITUD TRAMITACION DE "MODIFICADO DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION EN LA FINCA VILLA VICTORIA (PM-6) DE SAN ROQUE.**

**SOLICITA: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL S.A.**  
**R.G.E. N° 1.662 (18 ABRIL 1995).**

De acuerdo a la documentación obrante en esta Oficina Técnica y sobre el asunto de referencia, se informa lo siguiente:

- Que vista la documentación presentada, y la solicitud de referencia, tal como se hace notar que previamente a la posibilidad de modificación del mencionado Plan Parcial será necesaria la tramitación de la modificación del P.G.O.U. que lo justifique, para lo cual deberá ajustar la documentación presentada al documento actualmente en tramitación a nivel de Avance, de la modificación puntual del PGOU iniciada por el Ayuntamiento (Aprobación en pleno 26/mayo/1995). Documentación que se ha entregado en mano al arquitecto Nicolás Aguado Arrabé.

En San Roque, a 23 de Junio de 1.995.  
**EL ARQUITECTO MUNICIPAL, FUNCIONARIO DE EMPLEO,**

  
Fdo. Luis A. Blanco Muñoz.

LB



Ilmo. Sr.

Don RISIDENCIAL BAHIA SOL S.A.

natural de \_\_\_\_\_ provincia \_\_\_\_\_

provisto D.N.I. A-11.209947. Telf. 698412

domiciliado en VILLA VICTORIA

calle LOS REMOS n.º S/N

a V. S. con los debidos respetos.

EXPONE y  
SOLICITA

MODIFICACION DE ELEMENTOS DE  
PLAN PARCIAL DE ORDENACION SITUACION:  
FINCA VILLA VICTORIA P.M.-6 DE SAN ROQUE  
CABIZ: PROMOTOR: RISIDENCIAL BAHIA DEL SOL.

En su virtud

SUPLICA: a V. S. que, previo los trámites reglamentarios, se sirva acceder a lo solicitado.

San Roque, 18 de ABRIL de 1.995

EL SOLICITANTE,

DECRETO.- Pase a 0. Técnica.

para su informe o cumplimiento.

San Roque de \_\_\_\_\_ de 1.9\_\_\_\_

El Secretario General

Ilmo. Sr. Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de San Roque.