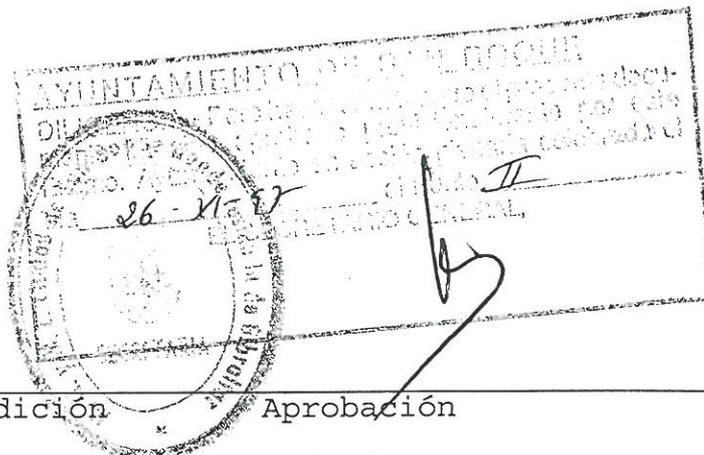




MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE EN EL AREA 001-TA EN EL NUCLEO DE TARAGUILLA.

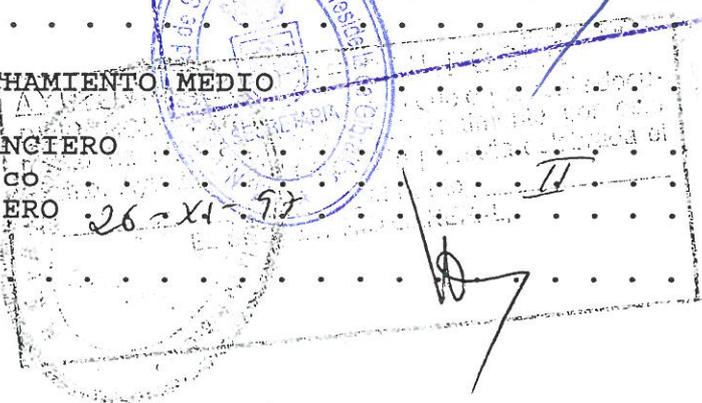
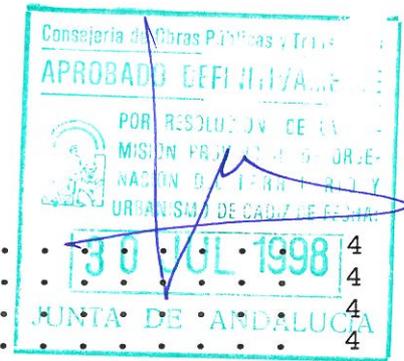


	Edición	Aprobación
DOCUMENTO AVANCE	FEBRERO 1996.	16/02/96
DOCUMENTO INICIAL	IDEM AVANCE	28/04/97
DOCUMENTO PROVIS.	NOVIEMBRE 1997.	

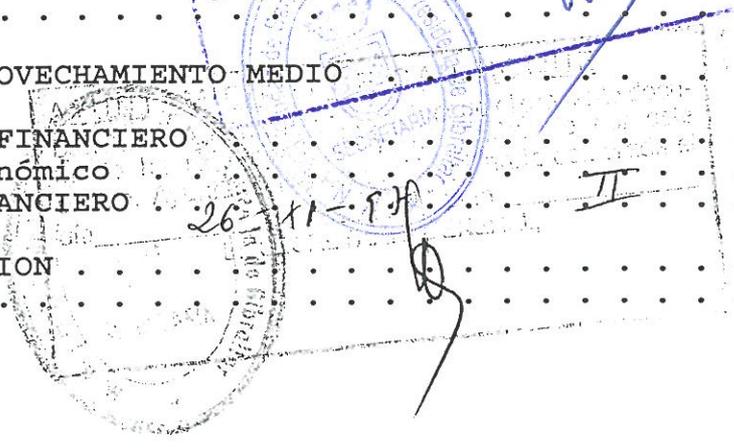


I N D I C E

0	<u>INTRODUCCION</u>	4
0.1	Encargo	4
0.2	Equipo Redactor	4
0.3	Objeto	4
1	MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	4
1.1	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación	4
1.2	Contenido de la Modificación.	5
1.3	Información Urbanística	6
1.3.2	Características naturales del territorio	6
1.3.2.1	Ambito de la actuación: Límites físicos	6
1.3.2.2	Topografía	6
1.3.2.3	Vegetación	7
1.3.2.4	Geología	7
1.3.2.5	Clima	7
1.3.3	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	8
1.3.3.1	Usos	8
1.3.3.2	Edificación existente	8
1.3.3.3	Infraestructura existente	8
1.3.3.3.a)	Red viaria:	8
1.3.3.3.b)	Abastecimiento de agua potable	9
1.3.3.3.c)	Saneamiento y depuración	9
1.3.3.3.d)	Energía eléctrica	9
1.4	Justificación y descripción de la ordenación adoptada	9
1.4.1	Antecedentes	9
1.4.2	Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación	10
1.4.2.1	Evaluación de Impacto Ambiental	10
1.4.2.2	Ordenación: Viario Básico	12
1.4.2.3	Gestión: Ambitos de gestión propuestos	13
1.5	Descripción de las infraestructuras a implantar	13
1.5.1	Abastecimiento de agua potable	13
1.5.1.1	Descripción general	13
1.5.2	Saneamiento y depuración	13
1.5.3	Energía eléctrica	14
1.5.4	Telefonía	14
2	NORMAS URBANISTICAS	14
3	FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS	15
4	JUSTIFICACION: APROVECHAMIENTO MEDIO	22
5	ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	25
5.1	Estudio Económico	25
5.2	ESTUDIO FINANCIERO	26
6	PROGRAMA DE ACTUACION	28



7 PLANOS	4
0 INTRODUCCION	4
0.1 Encargo	4
0.2 Equipo Redactor	4
0.3. Objeto	4
1 MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	4
1.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación	4
1.2 Contenido de la Modificación.	5
1.3 Información Urbanística	6
1.3.2 Características naturales del territorio	6
1.3.2.1 Ambito de la actuación: Límites físicos	6
1.3.2.2 Topografía	6
1.3.2.3 Vegetación	7
1.3.2.4 Geología	7
1.3.2.5 Clima	7
1.3.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	8
1.3.3.1 Usos	8
1.3.3.2 Edificación existente	8
1.3.3.3 Infraestructura existente	8
1.3.3.3.a) Red viaria:	8
1.3.3.3.b) Abastecimiento de agua potable	9
1.3.3.3.c) Saneamiento y depuración	9
1.3.3.3.d) Energía eléctrica	9
1.4 Justificación y descripción de la ordenación adoptada	9
1.4.1 Antecedentes	9
1.4.2 Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación	11
1.4.2.1 Evaluación de Impacto Ambiental	11
1.4.2.2 Ordenación: Viario Básico	11
1.4.2.3 Gestión: Ambitos de gestión propuestos	12
1.5 Descripción de las infraestructuras a implantar	12
1.5.1 Abastecimiento de agua potable	12
1.5.1.1 Descripción general	12
1.5.2 Saneamiento y depuración	12
1.5.3 Energía eléctrica	13
1.5.4 Telefonía	13
2 NORMAS URBANISTICAS	13
3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS	14
4 JUSTIFICACION: APROVECHAMIENTO MEDIO	21
5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	24
5.1 Estudio Económico	24
5.2 ESTUDIO FINANCIERO	25
6 PROGRAMA DE ACTUACION	26
7 PLANOS	27





0 INTRODUCCION

0.1 Encargo

El presente documento se redacta por encargo del Ilustre Ayuntamiento de San Roque siendo promovida por éste como Modificación Puntual del PGOU vigente (TR).

0.2 Equipo Redactor

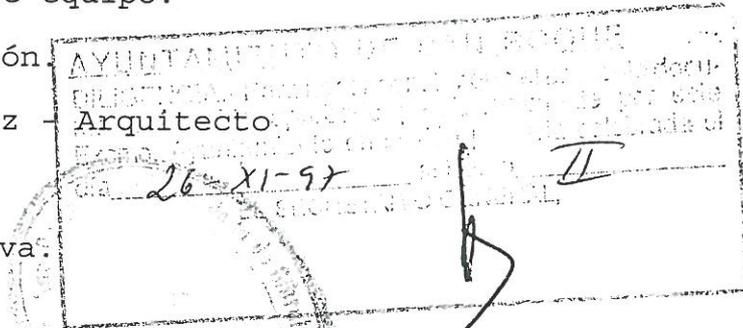
El documento ha sido redactado por la Oficina Técnica Municipal de acuerdo al siguiente equipo:

Coordinación y Dirección:

Luis Angel Blanco Muñoz - Arquitecto

Delineación:

Ruperto de Caso Vilanova.

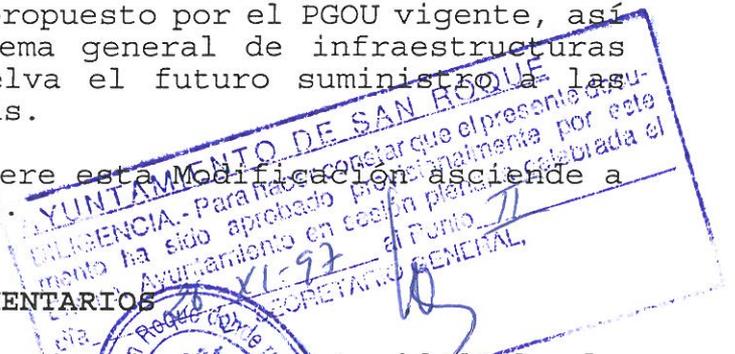


0.3. Objeto

Se trata de elaborar un documento de Modificación Puntual del P.G.O.U. para el área 001-TA (del Texto Refundido), con el fin de adaptar los ámbitos de los nuevos suelos urbanizables, a la estructura de la propiedad que garantiza la ejecución del área, reajustando, a su vez, áreas de borde que se han visto ocupadas, al margen del plan o han sufrido un proceso de consolidación de infraestructuras que hacen necesario la reconsideración del tipo de clasificación de suelo propuesto.

Por todo ello se propone el ajuste del suelo urbanizable a otros límites, con eliminación de áreas de borde que de una u otra forma han invalidado el modelo propuesto por el PGOU vigente, así la propuesta de un nuevo sistema general de infraestructuras (deposito regulador) que resuelva el futuro suministro a las áreas y al núcleo de Taraguillas.

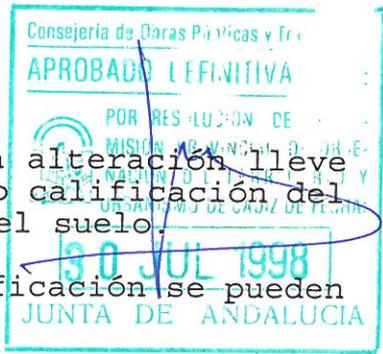
El ámbito total al cual se refiere esta Modificación asciende a la superficie de $S = 178.666 \text{ M}^2$.



1 MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

1.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, cuya aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia número 292 de 19 de Diciembre de 1.987, define en el Título Primero, Capítulo 2, Artículo 4, la modificación del Plan General como aquella alteración de sus determinaciones por la alteración de los elementos concretos que, por exclusión legal, no constituyan revisión del mismo, conforme a la definición en las Normas contenidas.



Ello, añade el Plan General, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o en la estructura general y orgánica del suelo.

Los objetivos que justifican la presente modificación se pueden resumir en:

- Ajuste a la estructura y forma actual de ocupación del espacio, separando e integrando partes al suelo urbano exterior, debido a diferentes procesos de consolidación.
- Rediseñar los ámbitos de los sectores de desarrollo a la estructura real de los agentes inversores, viabilizando la ejecución del ensanche Norte de San Roque, sin por ello alterar el fin último previsto en el PGOU.
- Dimensionar y ubicar en el territorio esquemas infraestructurales y de servicios que permitan completar las redes al norte del núcleo de San Roque.
- Resolver la conexión interna, entre los nudos de Taraguillas y Estación. Por la zona alta de la c/ Cañada, dado el alto grado de consolidación del tejido urbano, desordenado, que invalida la propuesta del PGOU vigente.
- Poner en funcionamiento nuevo suelo que permita cubrir las demandas reales, tanto del núcleo de Taraguillas como el de la Estación, y que así sirve de contrapunto y control del crecimiento desordenado actual.

1.2 Contenido de la Modificación.

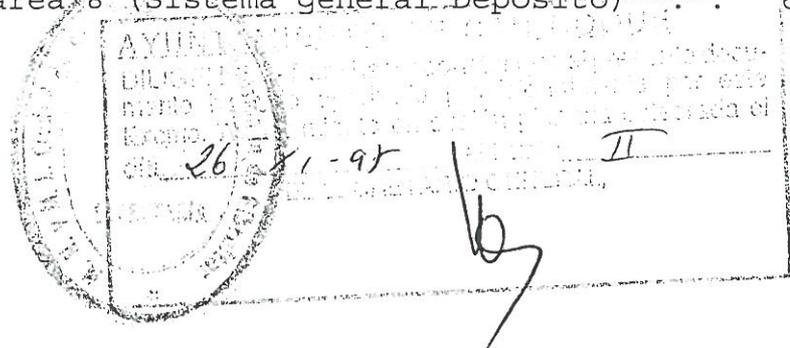
Para alcanzar los objetivos propuestos, la Modificación que nos ocupa afecta a las siguientes determinaciones del Documento de Modificación del P.G.O.U. en el área 001-TA del núcleo de Taraguillas.

1º) Modificar el ámbito del antiguo 001-TA, constatar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 de Julio de 1998 en el Punto II del Orden del Día.

a)	001-TA - área 1	(SUP - en una unidad de ejecución)	158.487 m2
b)	001-TA - área 2	(SU - Ordenanza Directa)	1.528 m2
c)	001-TA - área 3	(SU - Ordenanza Directa)	8.040 m2
d)	001-TA - área 4	(SU - Ordenanza Directa)	272 m2
e)	001-TA - área 5	(SU - Ordenanza Directa)	248 m2
f)	001-TA - área 6	(SNU - Ordenanza Directa)	124 m2

a los cuales hay que incluir dos nuevas áreas dedicadas a sistemas generales exteriores.

g)	SG - RV - área 7	(Sistema general de la RV)	3.214 m2
h)	SG - RV - área 8	(Sistema general Deposito)	6.750 m2





1.3 Información Urbanística

1.3.1 Planeamiento vigente con anterioridad

El presente documento formula una modificación puntual para el área 001-TA del PGOU del término de San Roque, aprobado definitivamente por Resolución de la CPU de fecha noviembre/1987 estando, actualmente, su texto refundido, en el procedimiento de diligenciado, documento imprescindible para que la presente modificación pueda progresar, dado que la resolución afecta en su contenido al area en cuestión.

1.3.2 Características naturales del territorio

1.3.2.1 Ambito de la actuación: Límites físicos

Los terrenos objeto de esta Modificación del Plan General se encuentran ubicados al Este del núcleo de Taraguillas.

Sus límites naturales están constituidos (al Este resto de la finca de la Polvora clasificada como suelo no urbanizable, al Sur y Oeste con el núcleo consolidado de Taraguillas y al Norte y Oeste con el de la Estación.

El ámbito queda atravesado por varias líneas de alta tensión que tienen como destino o inicio de la subestación eléctrica existente en la Estación (Avda. Guadarranque) así como por una tubería de transporte de la Confederación Hidrográfica del Sur.

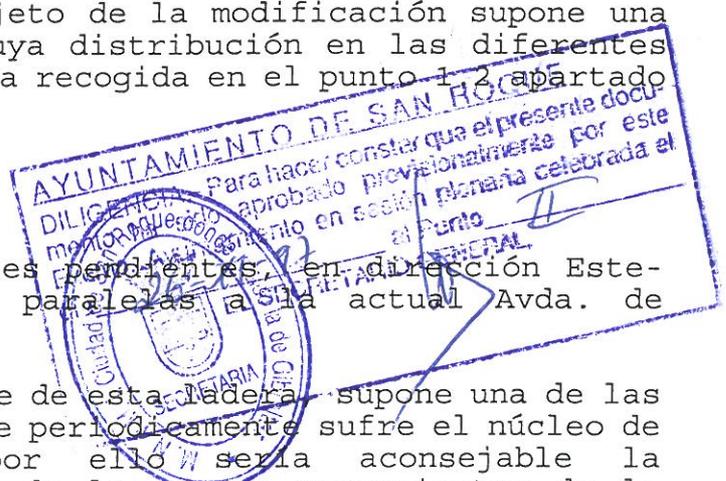
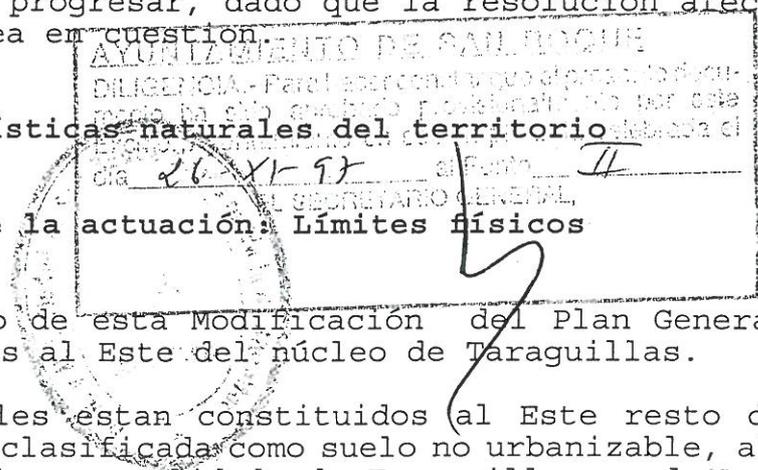
Actualmente, circula por el terreno, el antiguo camino de acceso a la cantera de La Polvora, actualmente en explotación.

En su conjunto el ámbito objeto de la modificación supone una superficie de 178.666 m², cuya distribución en las diferentes áreas que componen, ésta queda recogida en el punto 1.2 apartado 1°.

1.3.2.2 Topografía

La topografía presenta fuertes pendientes, en dirección Este-Oeste, con curvas de nivel paralelas a la actual Avda. de Guadarranque (C-3331).

El aporte de agua que proviene de esta ladera supone una de las causas de las inundaciones que periódicamente sufre el núcleo de la Estación-Taraguillas, por ello sería aconsejable la reforestación y canalización de las aguas provenientes de la parte alta de la finca, debiendo ser uno de los objetivos prioritarios de las actuaciones propuestas en las areas, de planeamiento, las cuales, junto con las obras de encauzamiento del Rio Guadarranque, propuesta por CHS, y la mejora de las



infraestructuras por parte del Ayuntamiento, resuelva de una vez las avenidas de aguas y sus efectos.



1.3.2.3 Vegetación

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación de interés, debiéndose de mejorar esta con el fin de evitar las erosiones a que está sometido el area y sobre todo los terrenos colindantes superiores.

1.3.2.4 Geología

Los materiales estudiados pertenecen a la denominada Región III. Litológicamente, los materiales que predominan corresponden a areniscas, arcillas y margas que se presentan en formaciones tipo Flysch y areniscas masivas de carácter silíceo con intercalaciones de arcillas pizarrosas. Hay que precisar que los materiales van del Cretácico hasta el Mioceno Superior y están por lo general muy tectonizados.

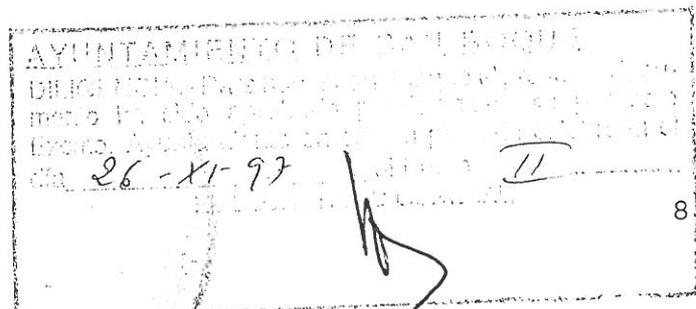
En esta región se incluyen otros materiales de carácter predominantemente detríticos, que corresponden a margas, areniscas calcáreas, conglomerados de edad miocena, pliocena y conglomerados (terrazas aluviales), arcillas, limos y arenas de edad cuaternaria.

Dentro de la denominada Región III, los materiales que comprenden las distintas zonas objeto de estudio están a su vez incluidas en una subdivisión denominada Area, en las que se tiene presente criterios de tipo litológico, dentro de un contexto geotécnico. Así pues, el área que define la zona es la denominada como Area III-3, que litológicamente está constituida por materiales de carácter detrítico, conglomerados, areniscas calcáreas, arenas y margas.

La morfología corresponde a colinas onduladas de pendientes suaves y laderas tendidas.

La capacidad portante de estos materiales es de baja a media, los asientos serán de magnitud media, con problemas de corrimientos de laderas. Apoyándose en la discordancia erosiva angular del flysch, aparece una serie fundamentalmente muy extendida en la zona. La base transgresiva es una formación conglomerática basta, con cantos y bloques con matriz arciloso arenosa. La potencia de este estrato no supera los 15 m., haciendo frecuentes cambios laterales y verticales a otras facies.

1.3.2.5 Clima



Por su situación próxima a la costa, cuenta la zona con un clima benigno propio de la banda litoral, con variaciones reducidas de temperatura que podemos estimar según los datos existentes al respecto en:



- Media de las máximas registradas: 34 grados C.
- Media de las mínimas registradas: 5 grados C.
- Media anual: 18 grados C.

Un punto importante por la proximidad al Estrecho de Gibraltar, ya que dentro de su área de influencia se encuentran los terrenos objeto de este estudio, es la importancia y composición de los vientos dominantes que son en todo caso los de componente Levante y Poniente, siendo los primeros más fuertes y frecuentes en la época estival, con un carácter fresco y húmedo, en tanto que los de componente de Poniente son más secos.

1.3.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.3.3.1 Usos

Los terrenos son actualmente improductivos, sin que en ellos se asiente ningún uso productivo, si exceptuamos el área, que al margen del planeamiento, se ha ido consolidando en diferentes bordes del actual suelo urbanizable.

1.3.3.2 Edificación existente

Como se ha indicado, la edificación existente responden a dos situaciones:

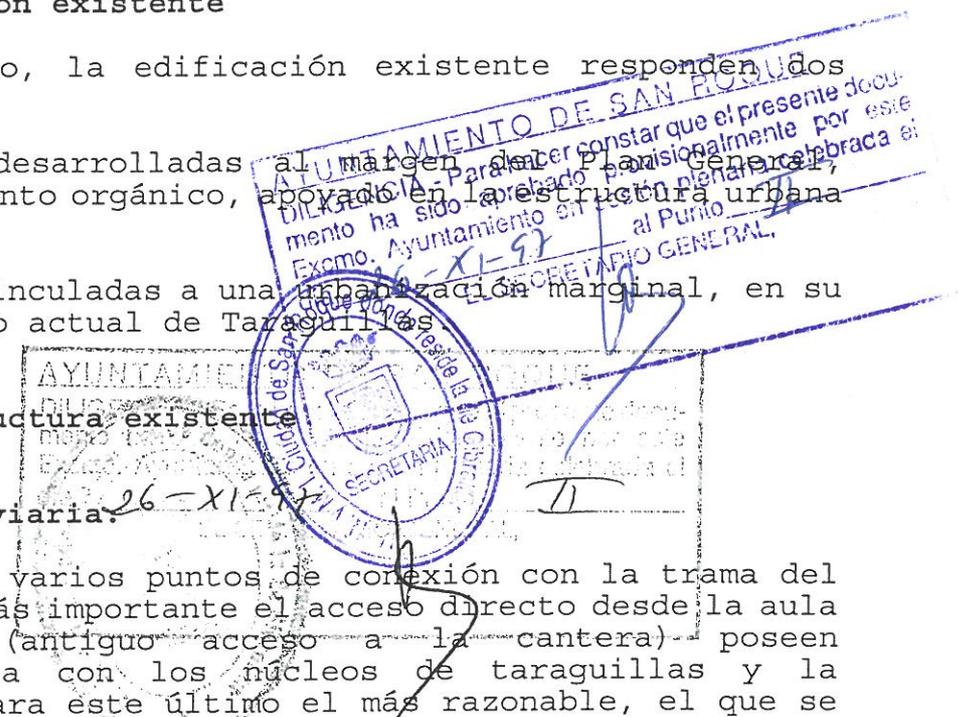
a) Construcciones desarrolladas al margen del planeamiento, formando un crecimiento orgánico, apoyado en la estructura existente.

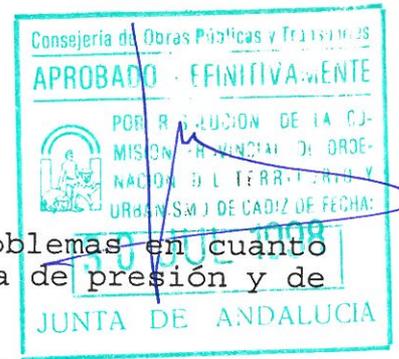
b) Construcciones vinculadas a una urbanización marginal, en su límite con el núcleo actual de Taraguillas.

1.3.3.3 Infraestructura existente

1.3.3.3.a) Red viaria.

Los terrenos poseen varios puntos de conexión con la trama del entorno, siendo el más importante el acceso directo desde la aula del Guadarranque (antiguo acceso a la cantera) poseen comunicación directa con los núcleos de taraguillas y la Estación, siendo, para este último el más razonable, el que se sitúa al Norte de la Cañada Real, dado que el previsto en el PGOU vigente ha sido prácticamente anulado.





1.3.3.3.b) **Abastecimiento de agua potable**

Actualmente la zona indicada, posee graves problemas en cuanto al posible abastecimiento de agua dada la falta de presión y de depósito de regulación a cota suficiente.

/*/ existe una red de CHS, en cotas bajas, desde la cual se podría bombardear a un nuevo depósito a crear entorno a la cota +80m, desde el cual se pueda abastecer tanto a las nuevas áreas, como al núcleo de Taraguillas-La Estación.

1.3.3.3.c) **Saneamiento y depuración**

Los terrenos, poseen en paralelo a la Avda. del Guadarranque redes tanto de pluviales como fecales, estando previsto la mejora de las mismas, así como un aliviadero directo de aguas pluviales, desde el canal de Renfe hasta el Río Guadarranque.

Dentro del sistema global de saneamiento y depuración, está previsto la conexión de las redes de saneamiento del área, con la actual depuradora de San Roque situada junto a la C/ de Guadarranque.

Por ello deberá de preverse la ampliación de la misma con el fin de poder soportar las demandas futuras.

1.3.3.3.d) **Energía eléctrica**

Los terrenos están afectados por varias líneas de alta tensión que parten desde la subestación de la Estación, junto a la Avda. del Guadarranque.

Esta modificación propone, en los tramos coincidente con el área, su enterramiento y de acuerdo a las siguientes vinculaciones.

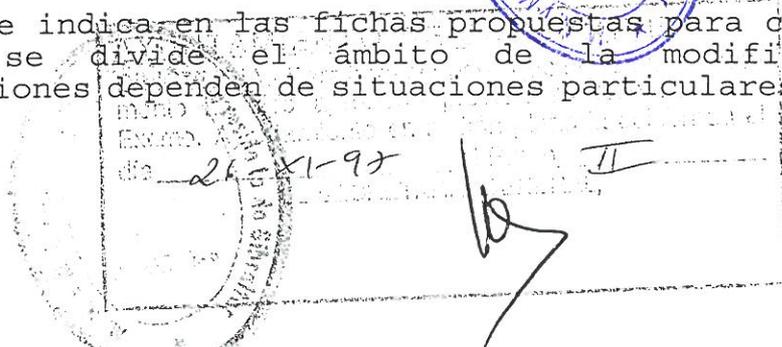
- a) Para las líneas de 20 Kw con cargo a la ejecución del área y según trazado propuesto.
- b) Para las líneas de transporte de 60 Kw, no vinculadas al área, según convenio con la RENFE desprogramando por su actuación, en tanto no se redacte convenio específico.

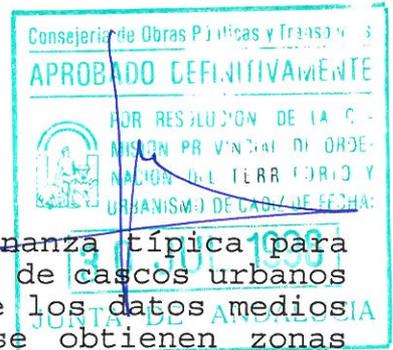
No obstante los suelos afectados por estas últimas deberán quedar libres de cualquier uso no compatible.

1.4 **Justificación y descripción de la ordenación adoptada**

1.4.1 **Antecedentes**

Tal como se indica en las fichas propuestas para cada área, en las que se divide el ámbito de la modificación, las determinaciones dependen de situaciones particulares de cada una





de ellas, así:

Para el 001-TA area 1, se establece la ordenanza típica para desarrollo de los planes parciales de ensanche de cascos urbanos consolidados, la cual supone que partiendo de los datos medios y condiciones particulares de aplicación, se obtienen zonas edificables en 1ª instancia que divide el territorio en áreas de diferente techo de altura, constituyendo ésta las alturas reguladoras tipo sobre las cuales hay que aplicar las tipologías medias del PGOU y todo ello matizado con los porcentajes máximos contenidos en las fichas de las áreas y sus tolerancias, entendiéndose que si éste no está fijado por un %, éste será el 100%.

Para el 001-TA area 2, se plantea la redacción de un Estudio de Detalle, con capacidad máxima de 8 vvdas., de tipología 2, en parcela única, con el fin de obtener como cesión vinculada a la unidad, los suelos y la urbanización de la calle, zona verde, y suelo para infraestructura (transformado), con la situación y cantidad indicada tanto en fichas como en planos.

Para el 001-TA area3, se plantea la actuación a través de ordenanza directa y tipología de vivienda unifamiliar aislada, sobre parcela mínima de 500 m², previo a las posibles actuaciones edificatorias se elabora informe técnico sobre las infraestructuras y proyecto de mejora y reparación de la misma, para al final ser recibida la urbanización por el Ayuntamiento.

Para el 001-TA area 4. La fijación de Ordenanza directa y tipología de casco TIPO 3, ajustando las alineaciones obligatorias propuestas.

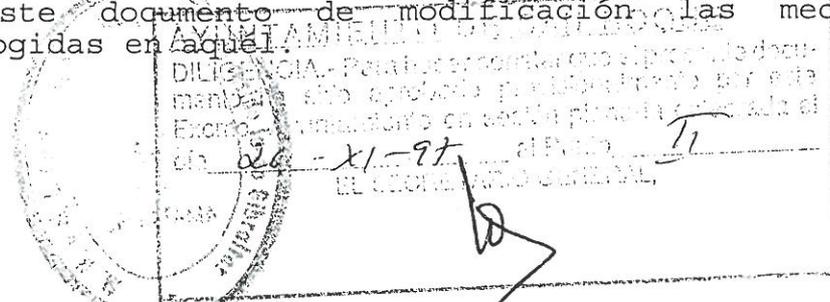
NOTAS: las demás condiciones se sintetizan, tanto en los planos, en donde se indican los trazados viarios, así como las dotaciones, estableciendo un doble régimen de obligaciones, ya sean vinculantes o recomendadas.

1.4.2 Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación

1.4.2.1 Evaluación de Impacto Ambiental

La ordenación propuesta está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a lo previsto en la Ley 7/1994, así como al Reglamento que lo desarrolla, al suponer modificaciones en la clasificación del Suelo no Urbanizable, que pasa a clasificarse como urbanizable programado (y se incorpora al ya clasificado como tal), dicho documento tendrá que incorporarse previamente a la tramitación del documento de aprobación Inicial de la presente modificación.

En aplicación de la Declaración previa de Impacto Ambiental, se incorpora a este documento de modificación las medidas correctoras recogidas en aquélla.



PRESCRIPCIONES DE CORRECCION, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.



MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS.

Una vez descritos y evaluados los diferentes impactos producidos, se pasa a enumerar las distintas medidas correctoras, con la intención de paliar sobre todo los efectos negativos del planeamiento.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE ATMOSFERA.

Respecto a los impactos sobre la atmósfera se prevé la aplicación de la medida correctora consistente en el riego periódico del viario no asfaltado sobre el que se produce el trasiego de vehículos, con el objeto de minimizar las emisiones de polvo que produce esta actividad.

Ante la previsible contaminación atmosférica por vertido de las industrias que se instalen, se les exigirá el cumplimiento de su normativa específica.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE EL SUELO.

Para paliar los impactos negativos sobre el suelo se prevén dos tipos de medidas correctoras:

- Mantenimiento de las zonas verdes.
- Mantenimiento de las áreas de circulación de vehículos y peatonales.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LAS AGUAS SUBTERRANEAS.

Sólo se prevé la aplicación de una medida correctora con el objeto de evitar el posible afloramiento del acuífero.

Para garantizar la no afección al acuífero se prohibirá la apertura de pozos cualquiera que fuese su uso potencial.

Con ello se considera improbable el afloramiento del acuífero.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE EL MEDIO BIOTICO.

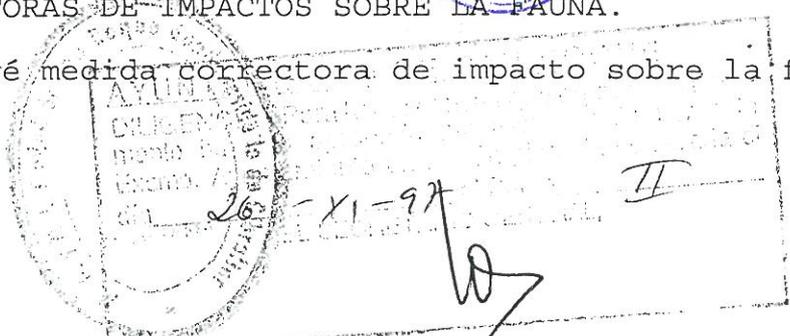
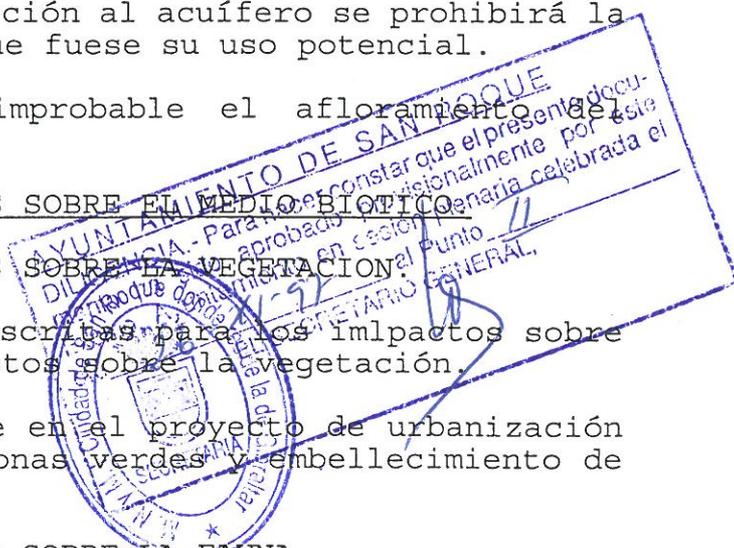
MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LA VEGETACION.

Las medidas correctoras descritas para los impactos sobre el suelo tiene también sus efectos sobre la vegetación.

Se estudiará adecuadamente en el proyecto de urbanización la arboleda a plantar en las zonas verdes y embellecimiento de las vías rodadas.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LA FAUNA.

No se prevé medida correctora de impacto sobre la fauna.



MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO.



Con el fin de garantizar el cumplimiento de las medidas correctoras programadas con el objeto de paliar o minimizar los impactos negativos que previsiblemente pueda generar la modificación proyectada, se exponen las medidas de Vigilancia Ambiental, que consistirá básicamente en:

- Control urbanístico con aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Mantenimiento de las zonas verdes.
- Mantenimiento de las infraestructuras básicas, principalmente de las redes de saneamiento.
- Exigencia a las pequeñas industrias de las medidas correctoras impuestas en sus licencias.

Estas medidas deben ser ejecutadas de una manera precisa y real, que permita la eliminación de posibles incidencias ambientales negativas en el desarrollo urbanístico.

1.4.2.2 Ordenación: Viario Básico

La estructura viaria básica del conjunto del ámbito de la propuesta se articula en torno a una nueva vía, que a media ladera, conecta los núcleos de Taraguillas y la Estación, en paralelo a la actual Avda. del Guadarranque, así como una conexión, en vertical, de aquella con ésta, aproximadamente en su punto medio.

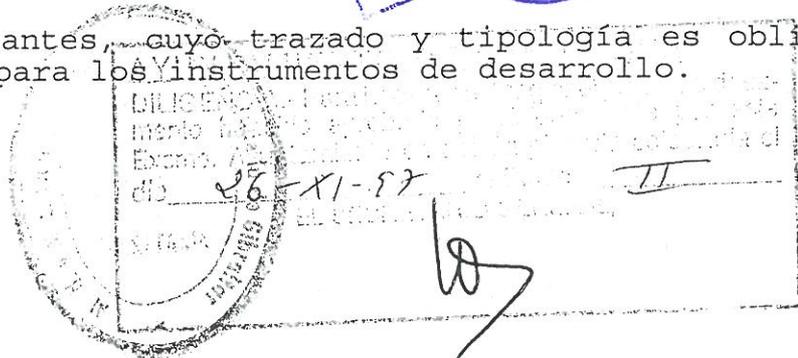
Sobre estas vías básicas y vinculantes para el desarrollo del futuro Plan Parcial, se alojan las redes de infraestructuras de servicio del área, así como la reubicación de las líneas de alta propuestas.

En la solución adoptada para el área 001-TA area 2 (remitida a Estudio de Detalle) se propone la creación y obtención de un nuevo viario público de acceso a las zonas edificables, así como la cesión de Zv y área para la instalación de infraestructuras.

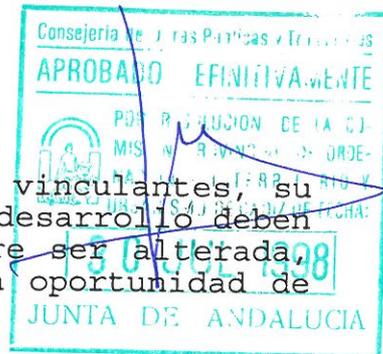
Sobre el resto de las áreas no existe actuación que corrija la estructura existente, excepto en el ramal del viario en 001-TA area 3, en donde a través del proyecto de obras específicos se pretende dotar a los espacios de las infraestructuras necesarias en cantidad y calidad.

Por último cabe señalar que en todos los planos se han establecido, tanto las determinaciones de la red viaria, como la localización de los equipamientos desde dos criterios:

- a) vinculantes, cuyo trazado y tipología es obligatoria mantener para los instrumentos de desarrollo.



b) Recomendados, los cuales aun no siendo vinculantes, su alteración supone que los instrumentos de desarrollo deben de justificar su variación, si esta quiere ser alterada, siendo la administración la que evalúe la oportunidad de modificar el trazado y posición.



1.4.2.3 Gestión: Ambitos de gestión propuestos

La gestión urbanística de las Unidades de Ejecución (tanto en SU como SUP) se llevará a cabo mediante el sistema de Compensación, a cuyo efecto, para el caso de más de un propietario se constituirá una Junta de Compensación, sin perjuicio de que se delimiten previamente y a estos efectos, unidades de ejecución de propietario único y con los requisitos legalmente exigibles.

1.5 Descripción de las infraestructuras a implantar

1.5.1 Abastecimiento de agua potable

1.5.1.1 Descripción general

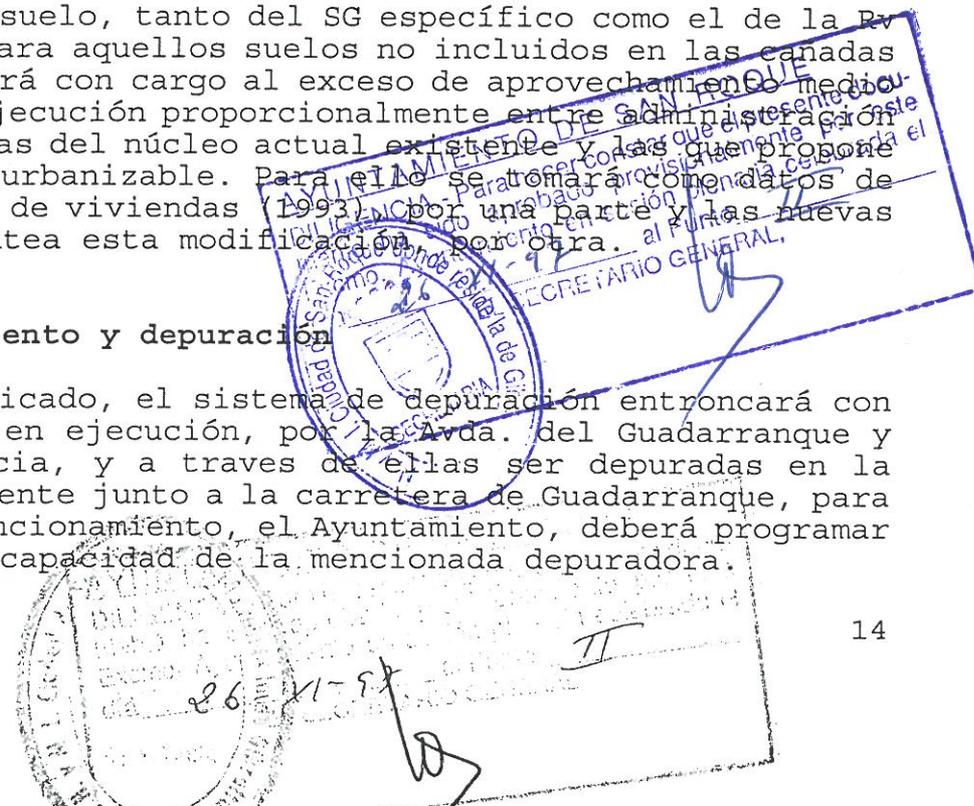
El suelo cuya Modificación Puntual de la Revisión del P.G.O.U. de San Roque se pretende, está ubicado en el núcleo de Taraguillas, en su zona Este.

Tal como se ha indicado anteriormente en esta Memoria, el sistema y caudales necesarios, supone la creación de un nuevo deposito regulador en la zona alta de la finca la polvora y señalado en planos, como SG-RV area 8 (6.750 m²).

La obtención del suelo, tanto del SG específico como el de la Rv que lo sirve, y para aquellos suelos no incluidos en las canadas existentes, se hará con cargo al exceso de aprovechamiento medio del sector y su ejecución proporcionalmente entre administraciones como referencia las del núcleo actual existente y las que propone el área de suelo urbanizable. Para ello se tomará como datos de partida, el censo de viviendas (1993) por una parte y las nuevas unidades que plantea esta modificación por otra.

1.5.2 Saneamiento y depuración

Como ya se ha indicado, el sistema de depuración entroncará con las nuevas redes en ejecución, por la Avda. del Guadarranque y en última instancia, y a través de ellas ser depuradas en la instalación existente junto a la carretera de Guadarranque, para cuya puesta en funcionamiento, el Ayuntamiento, deberá programar el aumento de la capacidad de la mencionada depuradora.



Las redes separativas pluviales y fecales conectarán con las redes públicas, en los puntos indicados junto al acceso al área desde la Avda. del Guadarranque, para el SUP. 1er Cuatrienio y para el resto de áreas según las redes existentes en el tejido urbano menudo donde se integran.

1.5.3 Energía eléctrica

Ya se ha indicado la problemática existente con las líneas aéreas que atraviesan el ámbito (ver punto 1.3.3.3.d) de esta memoria) así como las formas propuestas de solucionarla.

Independientemente de lo anterior la distribución de los centros de transformación necesarios para el área no debe ofrecer ningún problema, pudiendo tener múltiples acometidas.

1.5.4 Telefonía

No se prevén infraestructuras exteriores complementarias con cargo al área.

2 NORMAS URBANISTICAS

La presente Modificación de P.G.O.U. no implica modificación alguna de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. siéndole de aplicación, en lo que corresponda y de acuerdo a la ficha de Condiciones Generales del Area, las Normas ya contenidas en el documento original del P.G.O.U.

La normas particulares, aquí indicadas, tendrán el carácter de complementarias, y de aplicación exclusiva para las zonas indicadas.



3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS

A continuación se incluyen las fichas de las Condiciones Generales siguiendo el modelo, en lo que corresponda, del texto de Revisión y Adaptación del PGOU para las nuevas áreas propuestas:

- 001-TA-área 1.
- 001-TA-área 2.
- 001-TA-área 3.
- 001-TA-área 4.
- 001-TA-área 5.
- 001-TA-área 6.
- SG-RV -área 7.
- SG-RV -área 8.





PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cadiz (Propuesta modificación)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-TA area 1 Superficie: 161.784

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 : C Clasificación.....: URBANIZABLE PROGRAMADO 1ER. CUATRIENIO
 : 4 Remitidas a planeamiento.: PLAN PARCIAL
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
 ...usos dominantes.....superficie...m3/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente..: 70 : 1,8 : 2,76 : 0,7 : 0,25 : 0,60
 % Rt-residencial turístico....: : : : : :
 % Tc-terciario complement....: 15 : 2,1 : 2,26 : 0,15 : 0,25 :
 % In-industrial.....: 15 : 2,4 : 1,11 : 0,15 : 0,25 :
superficie...AM.1C...AM.2C...SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales...

SG asociados - SG-RV-area 7 = 3.214 m²
 SG-SI-area 8 = 6.750 m² } Total 9.964 m²

Para AM del sector ver tablas de programación en Memoria.

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
- 2:
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas y ejes del viario, con los criterios que para ellos desarrolle el Plan Parcial siendo vinculantes los puntos de conexión con las vías del entorno así como la distribución relativa de las zonas.
- 4: Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30% y una 4ª planta en los Hitos con una ocupación del 50 % de la 3ª. Dichas tolerancias se entenderán como globales, pudiéndose, en la ordenanza zonal definir edificabilidades totales, con altura máxima exclusiva.
- 5: Las tipologías establecidas son indicativas, debiendo ser fijadas definitivamente dentro del Plan Parcial.
- 6:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 de Julio de 1999 al Punto 1º del Orden del Día.
 SECRETARIO GENERAL

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: 50 Altura reguladora: 6,5 NP-2 %viario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:X	:100:100:				:40	:20	:	:								
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:								
Te:X	:	:10	:	:	:50	:	:	:	:X	:c	:c	:c	:c	:c	:c	:
In:	:30	:	:X	:50	:	:	:	:						:x	:c	:

26-XI-99
 II

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cadiz (Propuesta modificación)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-TA area 2 Superficie: 1.528

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 2 Remitidas a planeamiento.: ESTUDIO DE DETALLE
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
 ...usos dominantes.....superficie...m3/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente.. 100 : 1,8 : 2,76 : 0,7 : 0,65 : 1,69
 % Rt-residencial turístico... : : : : : :
 % Tc-terciario complement.... : 2,1 : 2,26 : 0,3 : 0,65 :
 % In-industrial..... : : : : : :
superficie...AM.1C...AM.2C...SG.asignado.....
 Sistema general asociado..... : : :

Otras condiciones generales...:
 Cesión del suelo indicado para Rv, Zv y Si, según plano, con una superficie total de 1.350, (900+450), dispuesto en dos zonas.

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : :

- Condiciones particulares del area:
 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
 2: Capacidad máxima edificatoria, la establecida en condiciones particulares (1,8 m3/m2) y un número de viviendas de 8 Viv.
 3: Tolerancia dimensional de las zonas +-15 %, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%, Rasante +- 1m. del terreno natural.
 4: Se establecen como cesiones obligatorias, tanto la Rv rodada prevista con un ancho de 10 m. como la Zv grafiada, así como el suelo necesario para la reubicación del transformador existente en la calle (la situación grafiada del mismo se podrá ajustar y siempre dentro de la zona verde, en consonancia con las normas que pudiera imponer la compañía explotadora)
 5: Tipología de aplicación T2 - en parcela común, que se considera como tal la zona patrimonializable del área una vez desarrollada la misma.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: %viario estimado:

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos, CCRU y RG)

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
Rp:X	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión plenaria celebrada el día 25 de mayo de 1997 al Punto 2º del Orden del Día.
 SECRETARIO GENERAL

COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRIT. Y URBANISMO
 -SUSPENDIDO-
 30 JUL 1998

26-XI-97
 18

RECIBIDO CON OFICIO
3431 DE 9 FEB 99

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cadiz (Propuesta modificación)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-TA area 3 Superficie: 6.979

: 4 regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
: A Clasificación.....: SUELO URBANO
: 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
: 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA
.....usos

...usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA
% Rp-residencial permanente...: : 1,38 : 1,0 : 1,0 : 1,38
% Rt-residencial turístico...: : : : : :
% Tc-terciario complement....: : : : : :
% In-industrial.....: : : : : :
.....superficie....AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....
Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales...:

Cesión gratuita del viario = 1.273 m2.

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
: : : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

- 1: Parcela mín.= 500 m² Edificab. E.= 0,4 m²/m² Ocupac. O. = 40 %
Separación calle = 3 m. Separación linde= 3 m. Circulo R = -m.
- 2: L. fachada max. = -m Vuelo cerrado Vc = -m. Vuelo a. Va = -m.
Fondo edificable =
- 3: Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la
agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria.
- 4:
- 5:
- 6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP: 2 %viario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	X	:	:	:	:	:	:	:	X	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:

DILIGENCIA. - PARA HACER CONSTAR QUE DE LA REMISION DE ESTA DOCUMENTACIÓN, SE DIO
CONOCIMIENTO A LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y
URBANISMO EN SESION DE 15 DE MARZO DE 1999. PUNTO Nº 13.

CODIZ A 16 DE MARZO DE 1999.



SECRETARIO DE LA COMISION

ANTONIO RUIZ PELAEZ





PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cadiz (Propuesta modificación)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-TA area 4 Superficie: 0,2722 HA

: 4 regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
 : 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA

....usos

....usos dominantes.....	superficie....m3/m2...	C.AREA....%	C.URB...	C.VA
% Rp-residencial permanente..:	:	0,83	1,0	1,0
% Rt-residencial turístico....:	:	:	:	:
% Tc-terciario complement.....:	:	0,68	1,0	1,0
% In-industrial.....:	:	0,33	1,0	1,0

.....superficie....AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....

Sistema general asociado.....: : :

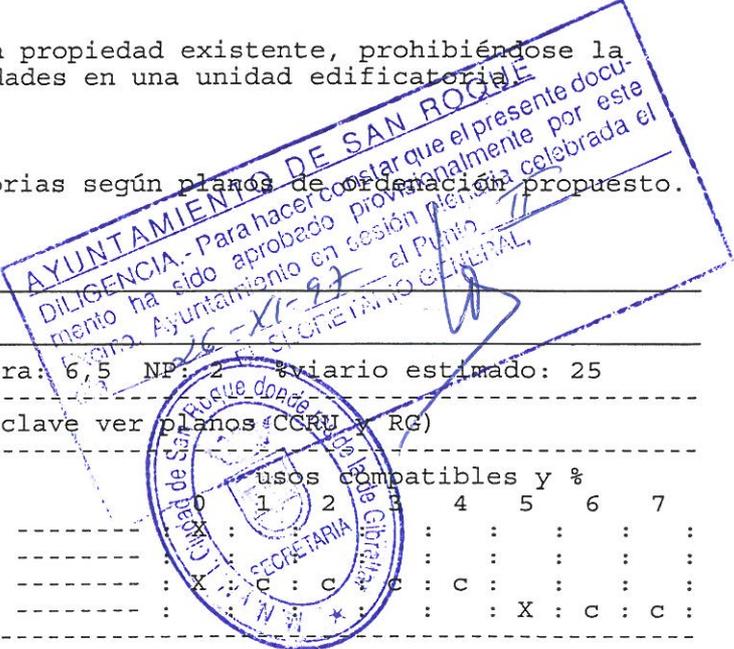
Otras condiciones generales...:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

- Parcela mín.= 100 m² Edificab. E.= 1,5 m²/m² Ocupac. O. = 75 %
 Separación calle = - m. Separación linde= - m. Circulo R = - m.
- L. fachada max. = -m Vuelo cerrado Vc = -m. Vuelo a. Va = -m.
 Fondo edificable = 10 m.
- Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la
 agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria.
-
- Alineaciones y rasantes obligatorias según planos de ordenación propuesta.
-



PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP: 2 Viviario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:	:	:	X	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:	X	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
In: X	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	X	:	:





PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cadiz (Propuesta modificación)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-TA area 5 Superficie: 248

- : 4 regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
- : A Clasificación.....: SUELO URBANO
- : 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
- : 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA

.....usos

.....usos dominantes.....	superficie....m3/m2...	C.AREA....%	C.URB...	C.VA
% Rp-residencial permanente..:	:	1,38	1,0	1,38
% Rt-residencial turístico....:	:	:	:	:
% Tc-terciario complement.....:	:	:	:	:
% In-industrial.....:	:	:	:	:

.....superficie....AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....

Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....

Condiciones particulares del area:

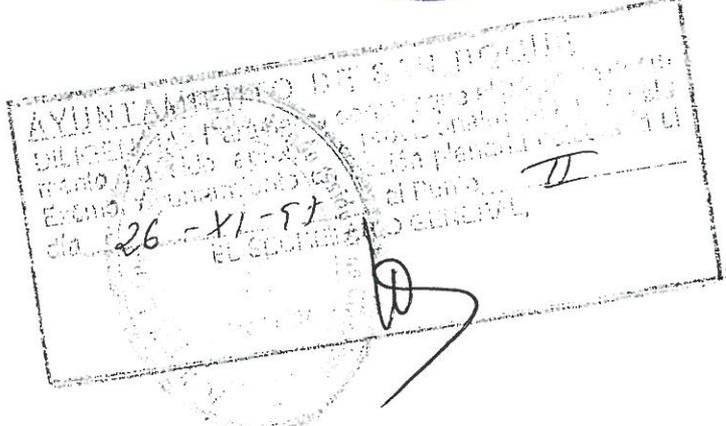
- 1: Parcela mín.= 100 m² Edificab. E.= 1,5 m²/m² Ocupac. O. = 75 %
Separación calle = - m. Separación linde= - m. Circulo R = -m.
- 2: L. fachada max. = -m Vuelo cerrado Vc = -m. Vuelo a. Va = -m.
Fondo edificable = 10 m.
- 3: Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la
agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria.
- 4:
- 5: Alineaciones y rasantes obligatorias según planos de ordenación propuestos.
- 6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 m. NPG: 2. %viviario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos de CRU y RG)

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:	:	:	X	:	:	:	:	X	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:	X	:	:	:	:	:	X	c	c	c	c	:	:	:
In: X	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	X	c	c



Recibido oficina
33152 de 20-11-98

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE.Cadiz (Propuesta modificación)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-TA area 2 Superficie: 1.528

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 2 Remitidas a planeamiento.: ESTUDIO DE DETALLE
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.AREA....%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente...: 100 : 1,8 : 2,76 : 0,7 : 0,65 : 1,69
 % Rt-residencial turístico...: : : : : : :
 % Tc-terciario complement....: 2,1 : 2,26 : 0,3 : 0,65 : :
 % In-industrial.....: : : : : : :
superficie....AM.1C...AM.2C...SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales...:
 Cesión del suelo indicado para Rv, Zv y Si, según plano 8bis, con una superficie total de 478m², (Rv= 288 m², Zv = 168 m², Si= 22 m²)

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : :

- Condiciones particulares del area:
 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
 2: Capacidad máxima edificatoria, la establecida en condiciones particulares (1,8 m3/m2) y un número de viviendas de 8 Viv.
 3: Tolerancia dimensional de las zonas +-15 %, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%, Rasante +- 1m. del terreno natural.
 4: Se establecen como cesiones obligatorias, tanto la Rv rodada prevista con un ancho de 9 m. como la Zv grafiada, así como el suelo necesario para la reubicación del transformador existente en la calle (la situación grafiada del mismo se podrá ajustar y siempre dentro de la zona verde, en consonancia con las normas que pudiera imponer la compañía explotadora)
 5: Tipología de aplicación R2 - en parcela común, que se considera como tal la zona patrimonializable del área una vez desarrollada la misma.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 7,5 NP:2 %viario estimado:

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:X	:	:	:	:	:	:	:	:	:X	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:



DILIGENCIA .- PARA HACER CONSTAR QUE DE LA REMISION DE ESTA DOCUMENTACION SE DIO CONOCIMIENTO A LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN SESION DE 15 DE MARZO DE 1999. PUNTO N: 17. 22

Copia de 16 DE MARZO DE 1999.

EL SECRETARIO DE LA COMISION
 FDO. DOMINIO RUIZ FELDER



PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE.Cadiz (Propuesta modificación)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-TA area 6 Superficie: 124

: 4 regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
 : 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA

....usos
usos dominantes.....superficie....m3/m2....C.AREA....%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente...: : 1,38 : 1,0 : 1,0 : 1,38
 % Rt-residencial turístico...: : : : : :
 % Tc-terciario complement.....: : : : : :
 % In-industrial.....: : : : : :
superficie....AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

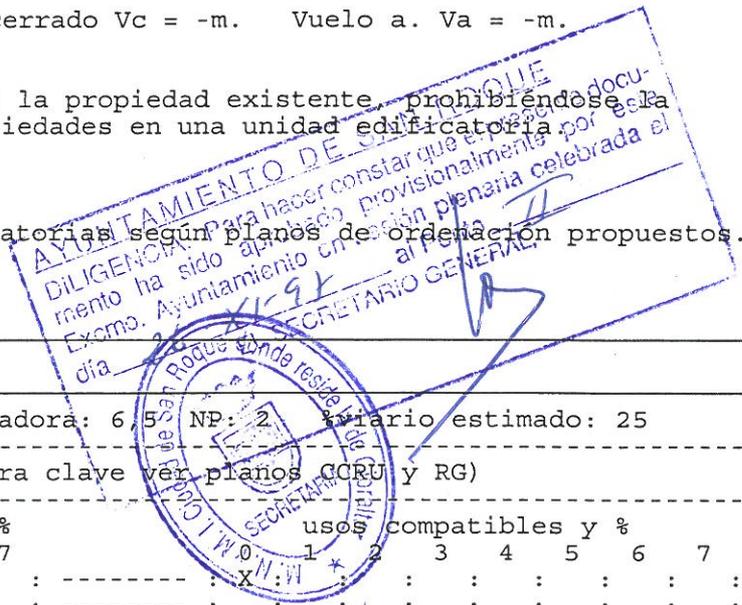
Otras condiciones generales...:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

- 1: Parcela mín.= 100 m² Edificab. E.= 1,5 m²/m² Ocupac. O. = 75 %
 Separación calle = - m. Separación linde= - m. Circulo R = -m.
- 2: L. fachada max. = -m Vuelo cerrado Vc = -m. Vuelo a. Va = -m.
 Fondo edificable = 10 m.
- 3: Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la
 agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria por esta
- 4:
- 5: Alineaciones y rasantes obligatorias según planos de ordenación propuestos.
- 6:

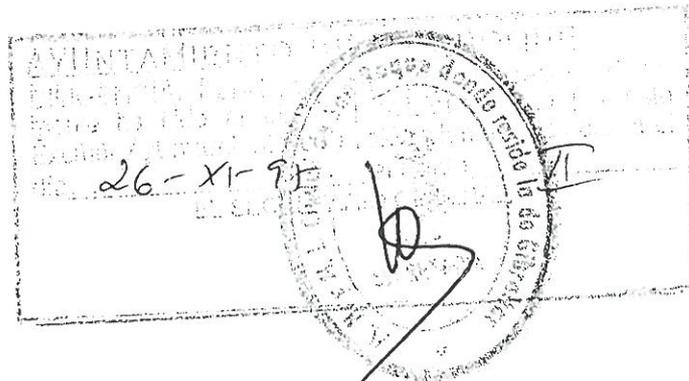


PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP: 2 Variario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:	:	:	X	:	:	:	:	:	X	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:	X	:	:	:	:	:	X	c	c	c	c	:	:
In: X	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	X	c



4 JUSTIFICACION: APROVECHAMIENTO MEDIO



De acuerdo con los criterios y coeficientes de homogeneización establecidas por la Revisión y Adaptación del PGOU para el cálculo del aprovechamiento medio, se han de tener en cuenta para el caso concreto de las áreas 001-SR (AREA 1) Y 001-SR (AREA 2) los siguientes:

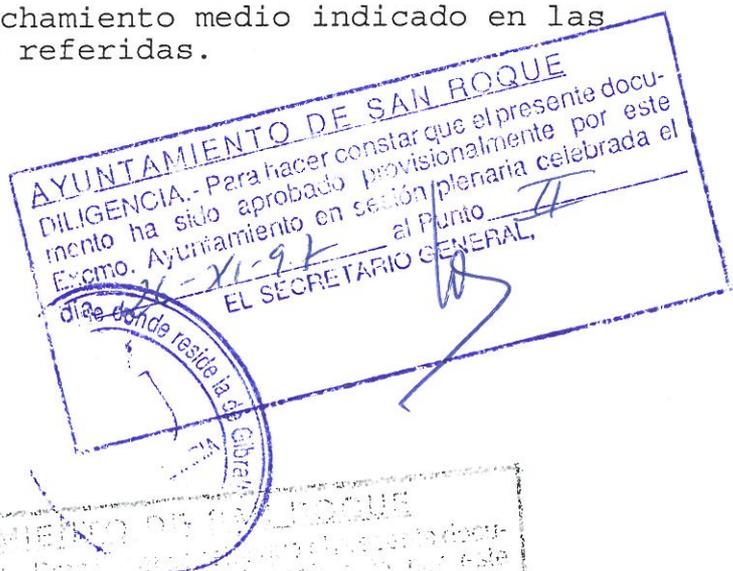
a) Coeficientes de uso:

Residencial permanente = 1
Terciario = 0,6
Industrial = 0,4

b) Coeficiente de lugar o localización:

- b.1) Coeficiente de Area (CRA): por encontrarse en el Area de San Roque le corresponde 0,9.
- b.2) Coeficiente corrector de Núcleo y Area (CNA): dentro del Area de Taraguillas, le corresponde 0,8.
- b.3) Coeficiente intrínseco de sector (CIS): conforme la situación relativa de oportunidad de nuevo sector respecto del resto de los sectores del Primer Cuatrienio previstos en el PGOU y la circunstancias propias del mismo se le aplica el coeficiente indicado en las tablas correspondientes.

De todo ello resulta el aprovechamiento medio indicado en las correspondientes tablas, antes referidas.



CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO IER. CUATRIENIO (CESION 15%)

DENOM. AREA	SUPERFICIE M ²	APROVECH. HOMOG. POR USOS (UA)	CTE.HOMO.NUCLEO/SECTOR			APROVECH. HOMOG. DEL SECTOR UA	INDICE APROV. MED UA/M ²	EXCESOS R/ DEL UA CUATR.(UA)	EXCESOS EN:		SUELO SIST. GEN.ASIGN. AL SECTOR M ²	ASIGNACION SIST. GENERALES M ² /SG %	APROVECHAM. PRIV.LOCL. EN SECTOR UA	CESION 15% APROVECH. UA
			CRA	CNA	UA				UA	%				
001-AL	1.000,000	211,047	1.0	1.0	0.5550	117,137	0.011614	0.126743	11,614	100,880		97,859.00	17,270.00	
007-CA	32,100	6,603	0.8	0.8	0.5000	2,113		0.115129				1,796.00	317.00	
010-GD	93,573	49,406	1.0	0.8	0.5000	19,762		0.115129				16,798.00	2,964.00	
001-GL	2,000,000	422,095	1.0	1.0	0.5000	211,047		0.115129				179,390.00	31,657.00	
001-ME	1,339,000	282,592	1.0	1.0	0.5000	141,296		0.115290				120,101.00	21,195.00	
006-PM	89,697	57,109	0.8	0.6	0.6075	16,653	0.032855	0.147984	2,947	25,603		8,777.00	1,549.00	
008-SE	29,098	15,398	1.0	0.9	0.5000	6,929		0.115129				5,890.00	1,039.00	
050-SG	4,687,500	989,285	1.0	1.0	0.5219	516,401	0.004642	0.119771	21,759	189,000		458,717.00	80,950.00	
001-SR	445,006	224,761	0.9	1.0	0.5215	105,496	0.009784	0.124913	4,354	37,825		43,548.00	7,685.00	
017-SR	99,363	52,065	0.9	1.0	0.5000	23,429		0.115129				19,915.00	6,514.00	
003-TG	100,671	21,245	1.0	0.9	0.6268	11,985	0.003913	0.119042	394	3,423		9,852.00	1,738.00	
004-TG	120,236	25,375	1.0	0.9	0.6897	15,751	0.036037	0.151166	4,333	37,638		11,766.00	2,076.00	
025-TG	37,737	7,964	1.0	0.9	0.5000	3,583		0.115129				3,046.00	537.00	
015-TG	140,887	29,732	1.0	0.9	0.5711	14,770	0.009809	0.124938	1,382	12,001		13,787.00	2,433.00	
001-TA AREA 1	158,487	80,387	0.9	0.8	0.5004	29,486	0.008097	0.423226	1,310	9,964		25,063.00	4,423.00	
TOTAL	10,387,844	2,480,954				1,245,135								



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por esta Junta de San Roque en sesión plenaria celebrada el 27-9-98 al Furo. //

SECRETARIO GENERAL

AM = 1,245,135 / 10,387,844 = 0.1151

SG+SP = 431,780 + 10,387,844 = 10,819,624

5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO



Dos son los únicos criterios que la legislación urbanística vigente establece para la programación y asignación de inversiones entre los diversos agentes urbanísticos.

Uno es temporal, en cuanto a la obligación de programación en dos períodos cuatrienales y, el otro, hace relación a la necesidad de distinguir entre inversión pública y privada y, en aquélla, entre los diversos agentes que han de asumir los costes.

No obstante, la legislación no establece ninguna metodología concreta para la formalización de ambas obligaciones por lo que deberá ser el propio Plan el que la realice en función de la estrategia de desarrollo.

5.1 Estudio Económico

De acuerdo a las actuaciones previstas referentes a infraestructuras de carácter general, así como a las infraestructuras de carácter local y tal como se ha indicado anteriormente, las actuaciones se circunscriben a la urbanización interior y a las acometidas necesarias exteriores y con cargo al área, es decir:

- únicamente la contemplada como refuerzo de la nueva toma de abastecimiento de agua (aprox. 200 ml), con cargo al área 001-TA-área 1.

Y la mixta (administración local, area 001-TA, area 1) en cuanto a la ejecución del viario (SG-RV) de acceso al nuevo deposito y la construcción de éste, en proporción del 50 % para cada uno de los agentes implicados.

Calculandose un depósito de capacidad mínima para 5.000 personas y áreas industriales anexas y un consumo de 200 litros persona y día = 1.000 m3 y 2 días de almacenamiento, es decir un deposito de 2.000 m3 financiado y ejecutado como ya se ha dicho al 50 %.

La modificación de las líneas aéreas y su entubado, con cargo al area 001-TA areal. estando formadas por 2 líneas de doble circuito cada una de aproximadamente 500 m cada una.

Quedando, por tanto, el Estudio Económico, por áreas y agentes inversores, de la siguiente forma:





AREA 1 (Inversión privada)

Urbaniz. interior = 161.784 x 2.000 pts/m² 323.568.000 pts
 Infr. exteriores- acometida agua = 250 ml x 9.200 pts/ml 2.300.000 pts
 Parte propor. deposito 50% = 3.000 m³ x 16.000 pts/m³ 24.000.000 pts
 (a razón de 16.000 ptas/m³ de P.E.M)
 Modific. líneas AT. prevista = 1.000 ml x 10.000 pts/ml 10.000.000 pts

 359.868.000 pts

AREA 2 (Inversión privada)

Urbanz. interior = 2.589 x 2.000 pts/m² 5.178.000 pts

AREA 3 (Inversión privada)

Complemento Urb. Interior = 6.979 x 500 pts/m² 3.489.500 pts

AREA 4 (Inversión pública)

A través de obras ordinarias, de consolidación, no valoradas

AREA 5 (Inversión pública)

A través de obras ordinarias, de consolidación, no valoradas.

AREA 6 (Inversión pública)

A través de obras ordinarias de consolidación, no valoradas.

AREA 7 (SG-RV) (Inversión pública)

Consolid. camino rural= 4.637 m² x 2.000 pts/m² 9.274.000 pts

AREA 8 (SG-SI) (Inversión mixta)

50 % (Administración) 3.000 m³ x 16.000 pts/m³ 24.000.000 pts
 50 % (adscrito al área 1)

OTRAS INVERSIONES.

Obras complementarias a poner por la Administración.

- Ampliación de la capacidad de la depuradora existente junto a la c/ de Guadarranque.

Población prevista que vertida a la depuradora (techo 10.000 pers.)

Para el área de la Estación-Taraguillas-Miraflores y usos compatibles.

10.00 pers x 200 litros/pers. y día = 200.000 litros = 2.000 m³.

a razón de un coste estimado de 56 ptas/m³.

Coefficiente correctos de caudales 0,66, lo cual supone un caudal a depurar de 2000 m³ x 0,66 = 1.320 m³

Coste de ampliación 56 pts/m³ x 1.320 m³ = 73.920.000 ptas.

RESUMEN INVERSION PUBLICA

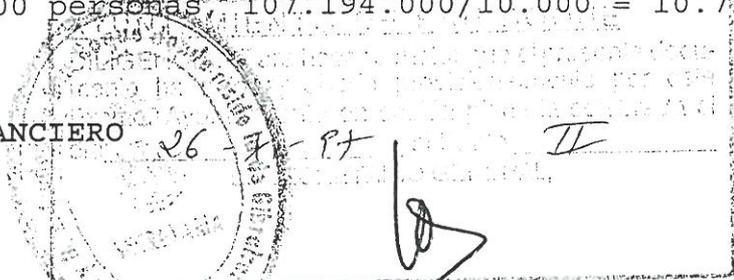
- Consolidación camino (SG.Rv) = 9.274.000 pts
 - Deposito 3.000 m³ (50 %) = 24.000.000 pts
 - Ampliación depuradora = 73.920.000 pts

 107.194.000 pts

Lo cual supone una inversión media por persona prevista para un techo de 10.000 personas, 107.194.000/10.000 = 10.719 pts / persona.



5.2 ESTUDIO FINANCIERO



Dada la simplicidad del esquema de inversiones previstas, entendemos que el Estudio Económico financiero queda completo con la asignación de inversiones tanto públicas como privadas.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26- XI- 97 al Punto II
EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26- XI- 97 al Punto II
EL SECRETARIO GENERAL



PROGRAMA DE ACTUACIÓN



Al programa del Plan y en el 1er. Cuatrienio han de verse incorporadas las actuaciones previstas en este documento y basicamente las derivadas tanto de la actuación en el nuevo suelo 001-TA area 1, como la consolidación del resto de las areas. No obstante se deberá de iniciar la ejecución de la urbanización tanto en nuevos suelos, como en los remitidos a obras ordinarias de consolidación (001-TA area 3) antes de 1 año a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación. Si esto no ocurriera la administración podría requerir a los particulares la obligación impuesta por el Plan, y si este fuera el caso, instar el cambio de sistema de gestión por el de Cooperación o Expropiación o incluso podría revisar el planeamiento, sin que ello suponga indemnización alguna. El tiempo máximo para la ejecución total de las áreas en suelo urbano será de 2 años, estableciendo para los suelos programados y SG asociados el de 4 años para el área 001-TA-area 1. No obstante los documentos de desarrollo de los PP previsto y ED, deberán estar iniciados su tramitación en el primer semestre a contar desde la mencionada aprobación definitiva, el incumplimiento será tratado como se indica al inicio del presente apartado.

San Roque, Noviembre de 1997.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo: Luis Angel Blanco Muñoz

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 14-9-97 al punto II
EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA
número 111
Excmo. Sr. D.
26-11-97

