



REFUNDIDO DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**TEXTO REFUNDIDO AL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL
DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 008-SE de SAN ROQUE (CADIZ)**

PROMUEVE: VIANSUR DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.

S Á N C H E Z & T O L E D A N O A R Q U I T E C T O S
JUNIO 2.006

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 008-SE.
SAN ROQUE (CÁDIZ).**

INDICE GENERAL

MEMORIA	6
ORDENANZAS REGULADORAS	49
PLAN DE ETAPAS	96
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	100
PLANOS DE INFORMACIÓN	
PLANOS DE ORDENACIÓN	

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN **6**

MEMORIA DE INFORMACIÓN **7**

1. Introducción. **7**
2. Justificación de la formulación del Plan Parcial. **9**
3. Determinaciones urbanísticas del Plan General. **10**
4. Información urbanística. **16**
 - 4.1 Características naturales del terreno. **16**
 - 4.2 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes. **19**
 - 4.3 Estructura de la Propiedad. **20**

MEMORIA DE ORDENACIÓN **21**

5. Objetivos y criterios del planeamiento. **21**
6. Ordenación propuesta. **23**
 - 6.1 Zonificación. **23**
 - 6.2 Ordenación edificatoria y asignación de aprovechamientos **26**
 - 6.3 Ordenación viaria. **27**
 - 6.4 Infraestructuras de servicios. **30**

Anexos.

- Síntesis de la ordenación y cuadros de características. **37**
- Cumplimiento de los estándares mínimos para dotaciones públicas. **40**
- Determinaciones correspondientes a los planes de iniciativa particular. **43**
- Anexo fotográfico. **47**
- Convenios suscritos. **48**

ORDENANZAS REGULADORAS **49**

ÍNDICE	50
INTRODUCCIÓN	54
1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA	55
1.1 GENERALIDADES	55
1.1.1 Fundamento de las Ordenanzas.	55
1.1.2 Ámbito de aplicación.	55
1.1.3 Obligatoriedad.	55
1.1.4 Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.	55
1.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.	58
2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	64
2.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO.	64
2.2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.	64
2.2.1 Unidades de Ejecución.	64
2.2.2 Sistema de Actuación.	65
2.2.3 Cesiones obligatorias.	65
2.2.4 Desarrollo del planeamiento.	65
2.2.5 Ejecución de las obras de urbanización.	65
2.2.6 Plazos de ejecución de las obras.	66
2.2.7 Conservación de la urbanización.	66
2.3 ESTUDIOS DE DETALLE.	66
2.4 PARCELACIONES	66
2.5 PROYECTO DE URBANIZACION.	67
2.6 OBRAS DE EDIFICACIÓN.	68
3. NORMAS DE EDIFICACIÓN	69
3.1 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PÚBLICA.	69
3.1.1 Alineaciones oficiales.	69
3.1.2 Afección a calles.	69
3.1.3 Vallado de solares.	70
3.1.4 Almacenamiento de materiales.	70
3.1.5 Vertido de tierras.	70
3.1.6 Obras marginales y residuos constructivos.	71
3.1.7 Acceso a parcelas.	71

3.2	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN CORRESPONDIENTES A TODAS LAS ZONAS.	71
3.2.1	Condiciones generales.	71
3.2.2	Condiciones de ordenación.	72
3.2.3	Condiciones de volumen.	74
3.2.4	Condiciones estéticas y de composición.	79
3.2.5	Condiciones de uso.	79
4.	NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.	82
4.1	ZONA DE EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS.	82
4.2	ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA.	85
4.2	ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO.	88
4.3	ZONA TERCIARIA.	91
4.4	ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.	94
4.5	ZONA DE EQUIPAMIENTO.	95
	PLAN DE ETAPAS	96
1.	INTRODUCCIÓN.	97
2.	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.	98
3.	SISTEMA DE ACTUACIÓN.	98
4.	ETAPAS DE CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN.	98
5.	ETAPAS DE URBANIZACIÓN.	99
	ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	100
1.	INTRODUCCIÓN.	101
2.	ESTIMACIÓN DE COSTES.	103
2.1	COSTES DE OBRAS.	103
2.1.1	Conceptos de obra.	104
2.1.2	Costes unitarios de obra.	104
2.1.3	Costes resultantes para el sector.	105
2.2	COSTES DE HONORARIOS, GESTION, ETC.	106
2.3	COSTES TOTALES.	106
3.	ESTIMACIONES DE INGRESOS.	107
3.1	TIPOLOGÍAS EDIFICABLES.	107
3.2	MÓDULOS DE REPERCUSIÓN.	107
3.3	RESUMEN DE INGRESOS.	108
4.	VIABILIDAD ECONOMICA.	108

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.

Según establece el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, la memoria del Plan Parcial tiene que justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla (el Plan General en este caso), demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de los plazos y etapas establecidas para su ejecución.

La Aprobación Inicial dada al nuevo Plan General de San Roque, plantea unos parámetros de desarrollo para el sector URO-SE.01 (terrenos de la parte alta de San Enrique de Guadiaro; sector 008-SE del actual Plan General) que no son acordes con los que ha fijado el Plan Parcial que se encuentra aprobado por el Ayuntamiento.

Incluso la ficha recogida en el nuevo PGOU hace hincapié en la **necesidad de redactar un reformado al Plan Parcial** vigente para adecuarlo al futuro desarrollo y crecimiento que va a experimentar la zona de San Enrique y que resuelva sobre todo, el “**enlace viario con el sector URO-SE.06**”.

Por otro lado el Plan Parcial aprobado planteaba un trazado de calles que, además de no resolver el encuentro con la futura trama urbana, resulta ser excesivamente agresivo con el medio físico.

El vial proyectado por la parte alta del sector cruza la vaguada por un punto tal, que haría preciso rellenos de más de 15 metros de altura, con lo que la peculiar morfología de la parcela así como la imagen que de esta se tiene desde el núcleo de San Enrique, se vería enormemente perjudicada.

La vaguada prácticamente desaparecería bajo las tierras de derrame de los viales, lo que resulta una contradicción ya que en los propios objetivos del Plan Parcial aprobado se planteaba la necesidad de “*proteger los elementos con valor ambiental, concretados en la vaguada central y elementos vegetales adyacentes.*”

Por todo ello se ha considerado oportuno la redacción del presente Reformado al Plan Parcial, que afecta sobre todo al trazado viario y obviamente, a la ordenación parcelaria del sector, pero sin modificar las condiciones generales del área dadas en la ficha 99 del vigente PGOU, manteniendo los aprovechamientos dados para el sector.

La memoria se ha estructurado de conformidad con lo establecido en el artículo 58.2 del Reglamento de Planeamiento, en los apartados siguientes:

1. Justificación de la formulación del Plan.
2. Determinaciones del Planeamiento General.
3. Información Urbanística.
4. Objetivos y criterios de ordenación.
5. Justificación de la propuesta de ordenación.

Anexos.

1. Síntesis de la ordenación y cuadro de características.
2. Análisis del cumplimiento de la reserva para dotaciones.
3. Determinaciones correspondientes a los planes de iniciativa particular.

El presente Plan Parcial de Ordenación tiene por objetivo el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana sobre el sector de suelo urbanizable programado 008-SE, estableciendo la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de dicho sector.

El encargo de la redacción del presente documento ha sido efectuado por la entidad:

VIANSUR DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L. con C.I.F. nº B-23.516.503, domiciliada en Jaén c/ Pintor Francisco Baños nº 1 2º A. CP 23.009.

Los arquitectos encargados de la redacción son D. Antonio Sánchez del Pino, con NIF nº 26.018.894-Y, colegiado nº 207; y D. Agustín Toledano Montero, con NIF 26.011.132-H, colegiado nº 227 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, y domicilio en la calle Pintor Francisco Baños nº 1, 2º A de Jaén. CP 23.009.

El Plan Parcial se redacta cumpliendo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislación vigente, y con arreglo a las disposiciones específicas del planeamiento de rango superior que desarrolla.

Por consiguiente se definen las determinaciones referentes a:

- Usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- Sistemas correspondientes al equipamiento local.
- Conexión a las infraestructuras generales del municipio.
- Definición del trazado y características de la red viaria.
- Reservas de aparcamientos.
- Características básicas de las redes de servicios.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización.
- Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.
- Delimitación en su caso, de unidades de ejecución.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque fue aprobado mediante Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18 de abril de 1996, publicándose las Ordenanzas en el BOP de fecha 12 de diciembre de 1996. En consecuencia procede el desarrollo y ejecución de sus determinaciones mediante los instrumentos de desarrollo que se prevén en el mismo.

El sector 008-SE esta clasificado como suelo urbanizable programado, incluyéndose para su desarrollo en el primer cuatrienio.

Por lo tanto, el plazo establecido para su desarrollo ha transcurrido, por lo que se justifica la formulación del presente Plan Parcial para garantizar la adecuada vertebración del área mediante su desarrollo. Se plantea la ejecución de una **ordenación que complete la estructura urbana con los equipamientos previstos, y la adecuada conexión del sector con los sistemas generales y la red viaria actual y futura** (proyectada en el nuevo PGOU para el crecimiento del municipio).

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Los terrenos incluidos en el sector están clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como suelo urbanizable programado, delimitados como el sector 008-SE.

Así mismo, resulta de aplicación la modificación puntual del PGMOU que se tramitó con anterioridad al Plan Parcial aprobado y que tiene por objeto ajustar la delimitación a la estructura de la propiedad, en los términos del Convenio Urbanístico suscrito en su momento entre la propiedad y el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque, así como resolver las contradicciones entre la propia delimitación del Plan y la superficie asignada al mismo en la ficha de condiciones particulares.

La síntesis de las determinaciones aplicables, contenidas en la modificación al PGOU aprobada definitivamente con fecha 22/12/04 es la recogida en la siguiente ficha (fotocopia de la contenida en la modificación y diligenciada por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque).

CONDICIONES GENERALES DEL AREA.

Nº FICHA: 99 LOCALIZACION: 008-SE SUPERFICIE: 37.668 m²

Regulación: DESARROLLO Y CRECIMIENTO.
Clasificación: URBANIZABLE PROGRAMADO 1 CUATRIENIO.
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN.

Usos dominantes	superficie	m ³ /m ²	C.Area	%	C.URB.	C.VA
RP. Res. Permanente	73	1,8	3,73	0,7	0,5	1,75
TC. Terciario complemet.	27	2,1	3,05	0,3	0,5	

Área en la que se modifica el ámbito de planeamiento en razón de la resolución de la alegación presentada.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA (según ficha PGOU)

Densidad viv/ha: 50 Altura reguladora: 6,5 m NP: 2 %viario est. 25

Tipologías y usos compatibles: según ficha y art. 6 del capítulo 2 de las NN.UU. del PGOU: R1; R2; R3 (posibilidad de implantación al 100%)
R4 (30%) y R5 (20%)

Altura máxima: Dos plantas, permitiéndose una tercera planta con una ocupación máxima de 30% de la 2ª y una 4ª en los hitos, con una ocupación máxima de 50% de la 3ª

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA (planteados en este reformado)

Densidad viv/ha: 50 Altura reguladora: 7,5 m NP: 2 %viario est. 25

Altura máxima: Dos plantas, permitiéndose una tercera planta con una ocupación máxima del 45% de la 2ª, no permitiéndose ocupación en planta cuarta.

Tipologías y usos compatibles: R1; R2; R3 (posibilidad de implantación al 100%); R4 (30%) y R5 (20%).

Residencial permanente. Se permite en todas las tipologías, entre otras los tipos R3 (edificación en núcleos), R4 (vivienda plurifamiliar en manzana) y R5 (vivienda plurifamiliar en bloque aislado), con las siguientes definiciones:

USO RESIDENCIAL

R3. Edificación en núcleos.

Vivienda en edificio único o comunitario apoyados en la estructura tradicional parcelaria, en donde las unidades de edificación no crean patios mamcomunados. Se incluye la variante denominada Pueblo Mediterráneo, aplicable a todas las áreas de tipo turístico y en las subáreas en donde se permita la concentración volumétrica, con las siguientes condiciones:

- Parcela media: 100 m²
- Altura: 2 plantas.
- Separación entre agrupaciones:
 - Con huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/3$
 - Sin huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/4$
- Tolerancia altimétrica en planta segunda: 45% de la primera.
- Longitud máxima de fachada recta 30 m
- Ocupación media: 75%
- Densidad agrupación: 50 viv/ha.

R4. Vivienda plurifamiliar en manzana.

Edificación colectiva cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupada, con acceso común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es mayor de 1.

- Parcela media: 500 m²
- Separación entre agrupaciones:
 - Con huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/3$
 - Sin huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/4$
- Ocupación media: 50%
- Altura máxima 2 plantas (según ficha sector)
- Tolerancia altimétrica en planta segunda: 45% de la primera.
- Longitud máxima de fachada recta 50 m
- Profundidad máxima de edificación 15 m
- Tolerancia planimétrica $\pm 10\%$
- Densidad agrupación: 50 viv/ha.

R5. Vivienda plurifamiliar en bloque aislado.

Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican mas de una vivienda agrupadas con acceso común y en donde la relación medianera/fachada es igual o menor de 1. Presenta las siguientes limitaciones:

- Parcela media: 1.000 m²
- Separación entre agrupaciones:
 - Con huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/3$
 - Sin huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/4$
- Ocupación media: 60%
- Altura máxima 2 plantas (según ficha sector)
- Tolerancia altimétrica en planta segunda: 45% de la primera.
- Longitud máxima de fachada recta 60 m
- Profundidad máxima de edificación 12 m
- Tolerancia planimétrica $\pm 10\%$
- Densidad agrupación: 50 viv/ha.

La planta segunda, computada en la totalidad de las edificaciones que integran cada una de las manzanas edificables, no podrá superar el 45% de la suma de las superficies de planta primera proyectadas en esa manzana.

Así mismo se contemplan las tipologías R1 (vivienda unifamiliar aislada) y R2 (vivienda unifamiliar adosada o pareada), previéndose la posibilidad de efectuar agrupaciones con las condiciones establecidas en las NN.UU.

USO TERCIARIO.

Posible implantación en todas las tipologías; R3 (20%) y R4 (50%).

El uso terciario es susceptible, a efectos de su pormenorización, de dividirse en las siguientes categorías: Hotelero, Comercial; Oficinas; Salas de Reunión; Salas de espectáculo; Ocio recreativo; Temático así como Usos Turísticos.

USO INDUSTRIAL.

Posibilidad de implantación en tipología R3 (20%).

Además de las anteriores condiciones, el art. 6.2 de la sección 4, Título Sexto de las NN.UU. establece entre la documentación de los Planes Parciales, el análisis de las posibles opciones para la ordenación y justificación de la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en los bordes.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

En las Normas Urbanísticas del Plan General se expresan los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación:

- Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc.
- Los usos del terreno, las edificaciones e infraestructuras.
- La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

4.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

4.1.1 EXTENSION Y LINDEROS.

Tal y como se ha expresado anteriormente, la delimitación del sector se establece por el planeamiento general y por la modificación del mismo, tramitada con el objetivo de cumplimentar el Convenio suscrito y las propias Condiciones Particulares de la Norma Particular del sector. De esta forma los linderos definitivos resultan ser los siguientes:

Por el Norte: Con la calle Cañada Real en cincuenta metros de longitud, las traseras de viviendas existentes que tienen su frente a la calle Los Claveles en ciento cincuenta metros, y perpendicularmente a la calle del Trébol.

Por el Sur: Con el sector 009-SE en ciento veinticinco metros, y con el suelo no urbanizable.

Por el Este: Con el suelo no urbanizable, la finca El Loro en unos ochenta metros, y con el ámbito de suelo urbano denominado 006-SE.

Por el Oeste: Con el Núcleo urbano de San Enrique en ciento treinta metros de longitud.

Con los límites descritos la extensión superficial del sector es de 37.668 m², coincidente con la superficie de la propiedad (reflejada en el Convenio suscrito), de la que se efectuaron anticipadamente cesiones de suelo correspondientes al presente Plan Parcial.

En el expediente de delimitación se han excluido del sector los terrenos pertenecientes a la vía pecuaria de la Cañada Real a Manilva. No obstante se debe garantizar la conexión viaria con la calle Cañada Real, único acceso a la mayor parte del sector, dados sus fuertes condicionantes topográficos.

4.1.2 RELIEVE

Los terrenos forman parte de las elevaciones orientales que conforman el valle del río Guadiaro, que descienden en sentido S.O. hacia la antigua carretera nacional 340, que en dicha zona se mantiene paralela a dicho río, situado a unos 950 metros. En los planos de información correspondientes a Hipsometría y Clinometría se reflejan las características topográficas del terreno, de las que pueden destacarse los aspectos siguientes:

- Presentan una fuerte topografía conformada por una vaguada con pendientes medias del 60% en uno de sus laterales y del 30% en el otro. La primera está orientada al sur y la otra al norte.
- En las cotas más altas y cerca de la carretera denominada Cañada Real existe una zona de pendiente menores, que rondan el 15%.
- La máxima elevación se sitúa en los 73 metros y la cota inferior en los 20 metros.

Los condicionantes anteriores, fuertes pendientes en general, han exigido en consecuencia un cuidadoso estudio de la estructura urbana para la mayor adecuación al terreno tanto del viario como de las diferentes tipologías de edificación. De la misma forma se han tenido en cuenta para la implantación de las dotaciones de carácter local.

4.1.3 PAISAJE

Con el fin de complementar el contenido de los planos de información en los que se muestran gráficamente los principales aspectos que pueden condicionar, desde el punto de vista físico, la estructura urbanística del territorio, se incluye un anexo fotográfico que facilita el análisis y comprensión de los aspectos ambientales a considerar en la ordenación.

La singular configuración del sector provoca que no existan zonas claramente diferenciadas, pues la vaguada central posee tal pregnancia que supone el principal elemento ambiental a considerar.

La vegetación de porte es prácticamente inexistente y la actual productividad agrícola y ganadera se puede considerar nula.

El subsuelo es terreno de sedimentación compuesto por extractos de gravas, arcillas y arenas bien sedimentadas. En general se puede considerar bueno para la cimentación.

En definitiva, los elementos paisajísticos a considerar son la configuración de la vaguada central y las vistas dominantes sobre el entorno desde las cotas superiores del sector.

4.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los distintos usos de que es objeto actualmente el suelo, la localización de los mismos, así como las infraestructuras existentes, se han reflejado en los planos de información del Plan Parcial.

En la actualidad, dentro de ámbito se encuentra edificado un Colegio Público (sobre parcela de la propiedad cedida anticipadamente), y el vial de acceso a la misma, cuyo trazado coincide con la cota más baja de la vaguada central.

El resto de los terrenos esta constituido por el suelo original, sin uso productivo alguno, sobre el que se han trazado otros caminos.

En la zona norte, en contacto con la Cañada Real existe un tramo de la red arterial de abastecimiento de agua, cercana a un deposito municipal de 1000 m³. En el interior del ámbito no existen otras infraestructuras de mayor interés.

Las redes de vertido consisten en una de pluviales de 1.200 mm. Junto al colegio público, y en redes unitarias situadas junto a la anterior (400 mm); en la calle Cañada Real (300 mm.) y en la calle de los Claveles (200 mm.).

El centro de transformación existente se encuentra situado en las inmediaciones del centro docente, fuera del ámbito. Se complementara con las instalaciones que demanden la Compañía Suministradora. Para alcanzar el punto de conexión fijado por la Cia. Suministradora (línea aérea 20 Kv, junto a CT San Enrique Costa del Sol de Subestación Sotogrande) se ejecutará una línea subterránea 240 AL MT.

4.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El art. 58 del Reglamento de Planeamiento, en su punto 2.3, así como las NN.UU. del PGOU de San Roque, requieren el conocimiento de la propiedad del suelo como último condicionante de la estructura urbana del territorio objeto de ordenación.

El ámbito del sector pertenece a una sola propiedad, de la que se segregaron en su momento deferentes parcelas en concepto de cesiones anticipadas al Ayuntamiento de San Roque.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.

La actuación urbanística que se desarrolla en el presente Documento está orientada en su concepción a complementar el crecimiento del núcleo de San Enrique de Guadiaro mediante la ordenación de un espacio vital, en su posición y tamaño. Es por tanto preceptivo considerar los condicionantes que el nuevo Plan General de San Roque (actualmente en exposición pública) plantea para esta zona del municipio. De este modo está garantizado el correcto y futuro desarrollo los modelos de implantación urbana que dicho plan está planteando.

La propuesta debe quedar definida, además, a través de la dotación de los elementos urbanísticos, de infraestructura y funcionales capaces de desarrollarla y emplazarlos en su correcta posición, dentro del ámbito y en su relación con el entorno.

Existe además un proceso acelerado que demanda con insistencia **espacios de calidad** ligados a la oferta turístico-residencial existente en el litoral. Esto trae como consecuencia que los nuevos núcleos residenciales se consolidan como elementos conformadores de crecimientos selectivos que tienen una influencia decisiva en la conformación del modelo territorial.

Los objetivos y criterios básicos considerados para la redacción del Plan Parcial se han establecido en función de las determinaciones del Plan General y de la información urbanística del territorio a ordenar, según prevé el art. 58.2c) del Reglamento del Planeamiento, deduciéndose en gran medida de los expuestos en los apartados anteriores, y concretándose además en los siguientes:

- El objetivo fundamental de la actuación consiste en desarrollar el Plan General de acuerdo con la estrategia definida en él, para conseguir un desarrollo urbano coherente con las previsiones del mismo y poner en el mercado un suelo apto para el desarrollo de una actuación residencial integrada, de forma que canalice y satisfaga adecuadamente las demandas propias del núcleo de San Enrique y su entorno.

- Resolver la inserción de la ordenación en el entorno inmediato, y su integración en el continuo urbano, analizando las condiciones de borde y las conexiones viarias con las redes existentes para garantizar una funcionalidad coherente.
- Máxima adaptación posible al terreno de los elementos estructurales de la ordenación (red viaria y espacios libres), y de las edificaciones, teniendo en cuenta sus acusados desniveles topográficos, para lograr la mayor integración posible, reducir al mínimo los impactos paisajísticos y facilitar la accesibilidad a las diferentes parcelas.
- Localización y concentración de los elementos dotacionales en la zona central del ámbito, de acuerdo con las previsiones al respecto del planeamiento general, y vinculados a los espacios libres para garantizar la mayor complementariedad posible.
- Protección de los elementos con valor ambiental, concretados en la vaguada central y los elementos vegetales adyacentes.
- Consideración de los tipos edificatorios permitidos para posibilitar una implantación diversa, principalmente en agrupaciones y viviendas colectivas.
- Articulación del conjunto mediante el adecuado tratamiento de la circulación peatonal, tanto en Acerados como los paseos peatonales, que complementan la red viaria.
- Resolver la problemática específica de algunas afecciones existentes, con el mínimo de costes para el sector.
- Facilitar la gestión y desarrollo del sector.

6. ORDENACIÓN PROPUESTA.

De acuerdo con los criterios y objetivos expuestos se ha adoptado la propuesta de ordenación reflejada en el presente Documento por entender que responde a los mismos y que constituye una unidad funcional conectada con las áreas circundantes mediante la adecuación con su estructura urbana, quedando definida en los planos de ordenación y completada con los cuadros de características.

Los aspectos más relevantes se refieren a los siguientes aspectos:

- Zonificación.
- Edificación
- Sistema viario.
- Infraestructuras de servicios.

6.1. ZONIFICACIÓN.

De acuerdo con los criterios de ordenación expuestos en los apartados precedentes, la zonificación, reflejada en los planos de ordenación, supone la consideración de diferentes conceptos acordes con las posibilidades del terreno, la demanda previsible, las reservas para equipamientos y servicios reglamentarios. Y todo ello conforme al modelo urbano adoptado, distinguiéndose las zonas siguientes:

1. USO RESIDENCIAL.

Se configuran tres manzanas para la ubicación de las viviendas de acuerdo con las tipologías definidas y reguladas en las ordenanzas. Estas manzanas habrán de ser objeto de posterior parcelación o proyecto unitario de edificación (referido a la totalidad).

De acuerdo con las posibilidades establecidas en el Plan General se definen dos tipologías cuya localización se refleja en el correspondiente plano de información:

R3.- VIVIENDA EN EDIFICACIÓN TRADICIONAL (EN NÚCLEOS)

R4.- PLURIFAMILIAR EN MANZANA.

R5.- PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO.

Las tipologías deberán ajustarse a las características definidas en el PGOU, dentro de los límites de Residencial Permanente y Terciario Complementario. Las alturas de edificación (dos plantas y una tercera con ocupación máxima del 45% de la segunda), hacen presumir un rendimiento del suelo suficiente y un paisaje urbano de buena calidad ambiental.

2. USO DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

La situación de los espacios libres se ha hecho coincidir con el entorno del centro docente ya existente y su ampliación, con la finalidad establecida en el PGOU de concentrar en dicha zona la parcelas dotacionales. También con el trazado de la vaguada central, de forma que dicho elemento natural se manifieste como un verdadero elemento vertebrador de la actuación. Por otro lado se trata de proteger el borde del talud que aparece frente al Equipamiento Docente (estirando la zona verde), de forma que tengamos siempre una coronación vegetal sobre la ciudad proyectada al tiempo que se deja abierta la posible ejecución de paseos peatonales que a través del viario y la zona verde recorrerían la totalidad del sector.

3. USO TERCIARIO COMPLEMENTARIO.

En la zona intermedia, a continuación del equipamiento docente, se dispone una parcela de 5.000 m² de superficie para la implantación de un edificio terciario que pueda aglutinar los usos de apartotel y comercial, aprovechando las buenas condiciones de orientación y soleamiento.

4. USO DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.

Según el número de viviendas estimadas y de acuerdo con lo establecido en el art. 17 de la Ley 7/2002, se han determinado los estándares necesarios para el techo edificable previsto, con las características y proporciones adecuados a las necesidades colectivas del sector.

Así mismo dichas reservas se han localizado de forma congruente, procurando la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las diferentes parcelas y la distribución equilibrada según lo dispuesto en el PGOU. Dicha localización corresponde a las características apropiadas a su destino. Su situación en el entorno del centro Docente existente permite la formalización de un foco de actividad en el baricentro de sector, al servicio, así mismo, del núcleo urbano de San Enrique.

Las superficies de suelo reservadas para el equipamiento y dotaciones son las siguientes:

EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.300,00 m ² .
EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL	300,00 m ² .

6. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

ZONA	M2	%
USO RESIDENCIAL	16.414,00	43,58
R-A. VIVIENDA EN NÚCLEOS. PUEBLO MEDITERRÁNEO	7.290,00	
R-B. VIVIENDA EN NÚCLEOS. PUEBLO MEDITERRÁNEO	7.294,00	
R-C. VIVIENDA EN NÚCLEOS. PUEBLO MEDITERRÁNEO	1.830,00	
USO TERCIARIO T-A	4.200,00	11,15
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	4.200,00	11,15
ZV. JARDINES	4.200,00	
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	5.600,00	14,87
EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.300,00	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	300,00	
SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (CT)	67,00	0,18
RED VIARIA Y PEATONAL	7.187,00	19,08
VIARIO	5.415,00	
PEATONAL	1.772,00	
TOTAL	37.668,00	100,00

6.2 ORDENACIÓN EDIFICATORIA Y ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS.

El Plan General de Ordenación Urbana establece para el desarrollo del sector los siguientes parámetros básicos:

Coeficiente de edificabilidad residencial:	1'8 m ³ /m ² (sobre el 73%)
Coeficiente de edificabilidad terciario:	2'1 m ³ /m ² (sobre el 27%)
Densidad:	50 viv/ha (sobre el 73%)

Aplicando los anteriores coeficientes de edificabilidad a la superficie del sector, se obtiene el techo edificable:

Techo edificable residencial:

$$(37.668 \text{ m}^2 \times 0'73 \times 1'8 \text{ m}^3/\text{m}^2) / 3.00 \text{ m} = 16.498'48\text{m}^2$$

Techo edificable terciario:

$$(37.668 \text{ m}^2 \times 0'27 \times 2'1 \text{ m}^3/\text{m}^2) / 3.50 \text{ m} = 6.102'21 \text{ m}^2$$

De igual forma, el nº de viviendas materializable sobre el sector es:

Nº de viviendas: 3'7668 ha. x 50 viv/ha x 0'73= 137 unidades.

La asignación pormenorizada de las superficies edificadas y número de viviendas para cada una de las manzanas definidas quedan reflejadas en el cuadro siguiente:

PARCELA	m2 SUELO	TECHO EDIFICABLE		Nº VIVI. ESTIMADAS	m2 TECHO/VIV	EDIFICAB.
		RESID.	TERCIARIO			
R-A	7.290,00	6.463,60	-	53	121,95	0,887
R-B	7.294,00	8.385,00	-	70	119,79	1,150
R-C	1.830,00	1.650,00	610,00	14	117,86	1,235
T-A	4.200,00	-	5.492,20			1,308
TOTAL	20.614,00	16.498,60	6.102,20	137		22.600,80

El número de viviendas asignado a las parcelas R-A y R-B es orientativo, y podrá ser modificado siempre y cuando la suma de las unidades proyectadas en las dos parcelas no exceda de 123.

6.3. ORDENACIÓN VIARIA.

La red viaria propuesta conforma una estructura urbana que pretende servir a los usos propuestos definiendo una parcelación urbanística adecuada y conectando con la red de comunicaciones existentes.

El trazado de la red pretende la mayor adaptación posible al terreno para evitar excesivos movimientos de tierras y lograr una mejor integración paisajística. En este sentido se trata de recuperar el trazado de un camino rural existente y que discurre suavemente entre las fuertes pendientes de la parte superior del sector.

Por otra parte, la ejecución adelantada del tramo de vial que da acceso al Colegio, en la cota inferior del sector, no posibilita su conexión rodada con el resto del sistema viario, al haberse realizado prácticamente horizontal en lugar de haber adoptado la pendiente necesaria. Por lo tanto una gran superficie del sector tiene la accesibilidad limitada a la conexión con la calle Cañada Real ya que el resto de su perímetro es terreno sin urbanizar.

En el extremo suroeste, por encima de la Iglesia Nta. Sra. De Fátima existe un desarrollo edificatorio carente de planificación y que no permite ejecutar una conexión viaria adecuada por carecer de urbanización.

Se plantea un tramo que nace desde una rotonda situada en el vial superior y que será el futuro enlace hacia el sector URO-SE.06, previsto en el nuevo PGOU que se está tramitando.

Las calles proyectadas son de carácter mixto, con aceras peatonales que configuran itinerarios de conexión entre todas las áreas y dos carriles para la circulación rodada, disponiéndose además de espacio para el aparcamiento dentro del mismo viario.

En este sentido, el viario se ordena de la siguiente forma:

VIARIO RODADO

V1. Prolongación vial existente.

V2. Viario estructurante y conexión con calle Cañada Real.

V3. Conexión de V2 con la calle de los Claveles.

V4. Previsión de conexión con futuros sectores colindantes.

VIARIO PEATONAL.

VP1. Conexión del vial existente V1 con el vial estructurante V2 para posibilitar el tránsito peatonal entre las partes inferior y superior del sector.

De acuerdo con las determinaciones del punto a.2, (art. 1, TÍTULO III, CAPÍTULO IV), el viario peatonal proyectado presenta un ancho de 3'00 metros dado que no está limitado por edificación alguna.

Uno de sus lados delimita el trazado de las zonas verdes dispuestas en el sector, protegiendo el borde del talud sobre San Enrique de Guadiaro. El lado opuesto sirve de lindero con la parcela R2 para edificación residencial. Sin embargo debido a los retranqueos obligatorios (3 m.) no se define alineación a vial, por lo que realmente el espacio libre de edificación que habrá en torno al vial peatonal tendrá un ancho total que oscilará entre 12 y 16 metros.

Deberá quedar ajardinado y contar con elementos de mobiliario urbano en todo su recorrido, admitiendo por tanto las reducciones de su espacio de tránsito donde fuese preciso.

La sección transversal del resto de vías se define en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

La dotación mínima de aparcamientos se establece en el art. 17.2º.a) de la LOUA, fijándose entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

De acuerdo con las características de la ordenación, donde se plantean manzanas edificables con una importante dotación de espacios libres privativos, se considera suficiente disponer en el viario público 0'5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables. De esta forma, las necesidades serán:

Residencial:	$0.5 \times 16.498 \text{ m}^2 / 100 =$	83 ud.
Terciario:	$0.5 \times 6.102 \text{ m}^2 / 100 =$	30 ud.
TOTAL		113 ud.

Los aparcamientos dispuestos en la red viaria tienen capacidad para 118 plazas, suficientes para acoger dicha demanda.

No obstante se dispondrán en el interior de cada una de las parcelas, al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, lo que supone 137 plazas mas.

6.4 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

Los esquemas de las redes incluidos en los planos de ordenación atienden las exigencias reglamentarias y las necesidades del sector, teniéndose en cuenta que habrán de ser posteriormente desarrollados en el correspondiente proyecto de urbanización, contemplando los aspectos siguientes para cada uno de los servicios:

6.4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Para el diseño de la distribución de agua potable se han seguido las directrices de AGISA. Las características principales de la red son las siguientes:

- La red será mallada mediante tuberías de fundición dúctil de 200, 100 y 80 mm de diámetro (en red existente) y un nuevo trazado de polietileno de 110mm de diámetro.
- La presión estática de la red no debe sobrepasar 60 m.c.a. y en los puntos de consumo generales de 20 a 25 m.c.a. En las bocas de incendio de 6 a 14 m.c.a. y 35 m.c.a. si el servicio de Bomberos no esta equipado con bombas.
- La velocidad de la instalación debe quedar por encima de 0'50 m/s para evitar sedimentación, incrustaciones y estancamiento, y por debajo de 1.5 m/s para que no se produzca erosión.

La previsión de cargas es la siguiente:

Red de abastecimiento urbano

Parcela	Uso	Intensidad nº viv. Ó m2	Consumo L / hab / dia	Total
R-A	Residencial	53	200	10.600
R-B	Residencial	70	200	14.000
R-C	Residencial	14	200	2.800
	Comercial	610	6	3.660
T-A	Comercial	2500 m ²	6	15.000
	Apartotel	150 plazas	200	30.000
EQD	Docente	400 alumnos	60	24.000
EQCS	Social	300 m ²	6	1.800
			TOTAL	101.860

Red de abastecimiento publico

Parcela	Uso	m²	Consumo L / m² / dia	Total
E. L.	Espacios Libres	4.200	2	8.400
VIARIO	Viaro	6.102	1	6.102
			TOTAL	14.502

Se ha previsto la instalación de hidrantes, de dotación equivalente a 25 l/seg.ud. que cubren las determinaciones de la NBE-CPI/96, siendo la separación entre ellos inferior a 200 metros.

6.4.2. SANEAMIENTO Y PLUVIALES.

Se ha previsto una red de vertido separativa para aguas pluviales y residuales que discurrirán de acuerdo con el trazado que se indica en los planos de proyecto correspondientes.

La red de saneamiento, con diseño ramificado, conduce las aguas negras a un colector general que, recorriendo el trazado del viario principal del sector enlaza con la acometida, adoptándose como punto de conexión a la red general de saneamiento, el que ha establecido al efecto AGISA.

La velocidad de la instalación debe quedar comprendida entre 0'6 m/s y 3 m/s. Los diámetros mínimos serán de 300 mm.

Previsión de cargas:

Red de aguas fecales. Las cargas coincidirán con las del abastecimiento urbano.

Red de aguas pluviales. Para calcular el caudal de pluviales se aplicará la siguiente fórmula, a fin de conocer las precipitaciones:

$$Q=C \cdot I \cdot A / 360$$

Q: Caudal máximo previsible en la sección de desagüe correspondiente (m³/s).

C: Coeficiente de escorrentía.

I: Intensidad de lluvia máxima previsible para un periodo de retorno dado, en mm/h (correspondiente a una precipitación de duración igual al tiempo de concentración).

A: Superficie de la cuenca, en Ha.

Dado que el caudal de la evacuación de pluviales a través de la cuenca no va a sufrir variación alguna, se estima que debe ser suficiente la tubería de Ø1.200 mm existente. No obstante en el proyecto de urbanización se efectuará un estudio pormenorizado al respecto.

6.4.3. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Según exigencias de la Cia. Suministradora, para atender el suministro es necesario proyectar una línea subterránea 240AL M.T.; Centro de Transformación de 630 KVA y redes de B.T. en 240 AL.

Las instalaciones a proyectar conectaran en línea aérea 20 KV, junto al Centro de Transformación San Enrique de Línea Costa del Sol de Subestación Sotogrande.

Las características técnicas de las instalaciones del punto de conexión serán:

Tensión de alimentación (actual/futura)	20 KV
Intensidad máxima de defecto a tierra	300 A
Potencia de cortocircuito máxima	500 MVA
Tiempo de desconexión de defecto	1 seg

Desde los centros de transformación previstos se efectuará la distribución en baja tensión para todas las parcelas, con las siguientes características:

- La red se distribuye bajo el acerado, de la que derivan las acometidas a cada parcela.
- Tipo: trifásica.
- Tensión compuesta: 380 V.
- Tensión simple: 219'4 V.
- Potencia cortocircuito: 500 MVA.
- Factor de potencia ($\cos \rho$) 0'85.
- Caída de tensión nominal menor del 5% de la tensión nominal.

Previsión de cargas

Parcela	Uso	Intensidad nº viv ó m2	P/ud	c.s.	Pu	Psg	P
R-A	Residencial	53	9'2	45	414'00	4'14	415'0
R-B	Residencial	70	9'2	50	460'00	4'60	460'00
R-C	Residencial	14	9'2	14	128'80	1'29	130'00
	Comercial	610 m ²	0'1		61'00		61'00
T-A	Comercial	2500 m ²	0'1		250'00		250'00
	Apartotel	50	9'2	35	322'00	3'22	325'00
EQD	Docente	5.300 m ²	0'1		530'00		530'00
EQCS	Social	300 m ²	0'1		30'00		30'00
VIARIO	Alumbrado	7.617 m ²	0'0018		11'76		15'00
					TOTAL	2.216'00	

Donde:

P/ud: Potencia unitaria (Kw)

c.s. nº viviendas aplicando coeficiente de simultaneidad

Pu: Potencia por uso (Kw)

Psg: Potencia servicios generales (Kw)

P: Potencia total (Kw)

6.4.4. ALUMBRADO PÚBLICO.

Para el diseño del alumbrado público se consideran los niveles adecuados de iluminancia y uniformidad, adoptando en consecuencia unos elementos que atienden a estos requerimientos así como a la calidad de los materiales a utilizar, pretendiendo la mayor economía de mantenimiento y durabilidad de la instalación, con las siguientes características:

- Altura de báculos: 3 metros en viarios peatonales y 7 metros en viario rodado.
- Lámparas: sodio de baja o alta presión.
- Disposición: en hilera (peatonales), y alineada.
- Iluminancia media: 30 lux y 20 lux en peatonales.
- Uniformidades: de 0.4 a 0.5.

La energía eléctrica necesaria para el alumbrado se obtiene de los Centros de Transformación donde se instalarán los centros de mando del alumbrado público que contendrá los elementos de corte y protección necesarios para que la maniobra sea automática mediante célula fotoeléctrica e interruptor horario.

De este cuadro parten los circuitos que recorren las calles por ambas aceras, enterrados bajo tubos corrugados de PVC de 63 mm de diámetro, que alimentan las farolas.

Como valores para la iluminación media se tomarán valores de 15 lux en las vías de tráfico rodado y de 10 lux en las vías peatonales. Los coeficientes de uniformidad exigidos han sido 0.30 y 0.20 respectivamente.

6.5.4. RED DE TELEFONIA.

La definición y características generales de las obras necesarias para la ejecución de canalizaciones de la red de Telefonía, se realiza siguiendo las directrices y asesoramiento de la CTNE, teniendo en cuenta sus normas y se dotará de las arquetas de registro necesarias, siendo la red totalmente subterránea y ejecutada conjuntamente con el resto de la obra de infraestructura.

Dado que el Plan Parcial no se ha llevado a efecto la parcelación de las diferentes manzanas, se diseñan las canalizaciones y arquetas principales, tipo D, H o M de las que se derivan aquellas a partir de las cuales se realiza el suministro domiciliario.

Las canalizaciones discurrirán bajo el acerado en tubo rígido de PVC de diámetro suficiente, insertos en prismas de hormigón. La profundidad mínima de la cara superior del prisma de hormigón respecto a la rasante terminada será de 45 cm bajo los acerados y 60 cm. en los cruces de calzadas.

ANEXO

SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN Y CUADROS DE CARACTERISTAS

- **Determinaciones Básicas.**

SUPERFICIE DEL SECTOR		37.668 m²
Coeficiente de edificabilidad.	Residencial	1.8 m ³ /m ²
	Terciario	2.1 m ³ /m ²
Nº de viviendas		137 ud.
Techo edificable	Residencial	16.498'60 m ²
	Terciario	6.102'20 m ²
Aprovechamiento lucrativo (90% sobre techo)	Residencial	14.848'60 m ²
	Terciario	5.492'20 m ²
Cesión Aprovechamiento (10% sobre techo)	Residencial	1.650'00 m ²
	Terciario	610'00 m ²
Sistema general asociado		0 m ²

- **Síntesis superficial de la zonificación.**

ZONA	M2	%
USO RESIDENCIAL	16.414,00	43,58
R-A. VIVIENDA EN NÚCLEOS. PUEBLO MEDITERRÁNEO	7.290,00	
R-B. VIVIENDA EN NÚCLEOS. PUEBLO MEDITERRÁNEO	7.294,00	
R-C. VIVIENDA EN NÚCLEOS. PUEBLO MEDITERRÁNEO	1.830,00	
USO TERCIARIO T-A	4.200,00	11,15
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	4.200,00	11,15
ZV1. JARDINES	4.200,00	
EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	5.600,00	14,87
EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.300,00	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	300,00	
SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (CT)	67,00	0,18
RED VIARIA Y PEATONAL	7.187,00	19,08
VIARIO	5.415,00	
PEATONAL	1.772,00	
TOTAL	37.668,00	100

- **Distribución del aprovechamiento urbanístico.**

PARCELA	m2 SUELO	TECHO EDIFICABLE		Nº VIVI. ESTIMADAS	m2 TECHO/VIV	EDIFICAB.
		RESID.	TERCIARIO			
R-A	7.290,00	6.463,60	-	53	121,95	0,887
R-B	7.294,00	8.385,00	-	70	119,79	1,150
R-C	1.830,00	1.650,00	610,00	14	117,86	1,235
T-A	4.200,00	-	5.492,20			1,308
TOTAL	20.614,00	16.498,60	6.102,20	137		

- **Uso residencial.**

R-A / R-B. VIVIENDA EN NÚCLEOS. PUEBLO MEDITERRÁNEO.

Toleradas las tipologías R4 (30% del techo edificable asignado) y R5 (20%)

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	Nº DE VIVIENDAS
R-A	7.290'00	53
R-B	7.294'02	70

El número de viviendas asignado a las parcelas R-A y R-B es orientativo, y podrá ser modificado siempre y cuando la suma de las unidades proyectadas en las dos parcelas no exceda de 123.

R-C. VIVIENDA EN NÚCLEOS. PUEBLO MEDITERRÁNEO.

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	Nº DE VIVIENDAS
R-3	1.830'00	14

- **Uso terciario.**

T-A. TERCIARIO (apartotel y comercial).

PARCELA	SUPERFICIE SUELO
T-3	4.200'00

- **Espacios libres y dotaciones públicas.**

TIPO	SUPERFICIE SUELO
ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO	4.200'00 m ²
EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.300'00 m ²
EQUIPAMIENTO SOCIAL	300'00 m ²

ANEXO

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MÍNIMOS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

Los estándares para dotaciones en actuaciones de uso residencial se regulan en el art. 17 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La reserva mínima para todas las dotaciones se establece entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable residencial.

De este módulo, entre 18 y 21 m² de suelo será destinado a parques y jardines, siempre que su superficie no sea inferior al 10% de la superficie del sector.

Espacios libres de uso y dominio público.

18 m ² / 100 m ² edif. = 18 x 164.98 =	2.969'64 m ²
21 m ² / 100 m ² edif. = 21 x 164.98=	3.464'58 m ²
10% sobre 37.668 m ² =	3.767'00 m ²
Luego: Espacios libres mínimos	3.767'00 m ²
Previstos en el Plan Parcial	4.200'00 m²

Equipamientos.

$$30 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \text{ edf.} = 30 \times 164'98 = 4.949'40 \text{ m}^2$$

$$55 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \text{ edf.} = 55 \times 164.98 = 9.073'90 \text{ m}^2$$

Como tenemos previstos 3.770'00 m² para espacios libres, la superficie de suelo destinada a equipamientos estará comprendida entre 1.179'40 m² y 5.303'90 m².

Previstos en el Plan Parcial= 5.600'00 m²

Distribuidos de la la siguiente forma:

Equipamiento docente:	5.300'00 m ²
Equipamiento comercial y social:	300'00 m ²
(Superficie construida: 2 m ² / viv. x 137 viv. = 274 m ²)	

En el Real Decreto 1.000/91 de 14 de junio, se establecen los requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanza de régimen general no universitario. Con posterioridad, mediante Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 4 de noviembre de 1.991, se concretaron los programas y necesidades de los Centros, fijando las superficies por alumno y las dimensiones de los solares para la construcción de nuevos Centros. En dicha Orden sólo se contemplan Centros de 6 y 12 unidades para la enseñanza primaria, estableciendo como parcela mínima 2.400 y 4.800 m² respectivamente. En consecuencia la parcela prevista para el equipamiento docente responde plenamente a lo requerido, habiéndose ajustado a la propiedad del Colegio Público San Enrique, existente, mas la parcela cedida inicialmente para espacio libre.

Aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos públicos que en el art. 17 de la LOUA exige reservar en los Planes Parciales entre 0'5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable.

Por lo tanto, siendo 22.600'80 m² el techo edificable del Plan Parcial, el número de plazas a prever estará entre 113 y 226 ud.

La capacidad viaria del Plan Parcial admite la ubicación de 118 plazas de aparcamiento, mayor que el mínimo exigido, lo que se considera mas que suficiente, ya que por otro lado todas las parcelas dispondrán al menos, de una plaza por vivienda y la tipología prevista admite la creación de aparcamientos en los espacios libres privativos.

ANEXO

**DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LOS PLANES DE
INICIATIVA PARTICULAR.**

DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

INTRODUCCIÓN.

Los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento establecen que los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener en Anexo a la Memoria con los siguientes datos:

- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- Relación de propietarios afectados.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.
- Garantías de cumplimiento de los compromisos.
- Medios económicos del promotor.

Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La justificación y conveniencia de la urbanización se desprende del conjunto de consideraciones realizadas en la memoria de ordenación y puede sintetizarse en los aspectos siguientes:

- Cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan General para su desarrollo.
- Dotar al núcleo de San Enrique de suelo ordenado y urbanizado con capacidad para acoger usos residenciales, al ser un municipio con expectativas de crecimiento y la localización idónea para acoger los usos y actividades propuestos.

Relación de propietarios afectados.

Los terrenos pertenecen a una única entidad mercantil, VIANSUR DESARROLLOS INMOBILIARIOS s.l. con C.I.F. nº B-23.516.503 y domicilio fiscal en Jaén, c/ Pintor Francisco Baños nº 1; 2º A. C.P. 23.006.

Sistema de actuación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento y en las NN.UU del PGOU de San Roque, el sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del Plan Parcial será el de **COMPENSACIÓN**.

Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Los compromisos que se contraen entre urbanizador y Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios son los siguientes:

- El urbanizador redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización en desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial y llevará a cabo todas las obras de urbanización comprendidas dentro del mismo.
- Realizará las conexiones con los distintos servicios básicos de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y saneamiento.
- Redactará el Proyecto de Reparcelación del ámbito, en un plazo máximo de seis meses contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Para el inicio de obras de urbanización, se establece un plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, estimándose aproximadamente en diez meses el tiempo previsto para la conclusión de las obras.

- Concluida la urbanización, se entregarán al Ayuntamiento, de forma gratuita y libre de cargas, las parcelas edificables de carácter público, es decir, las parcelas destinadas a equipamiento docente, deportivo y social y las parcelas destinadas a espacios libres, no estando prevista la construcción de ningún edificio destinado a dotaciones comunitarias de la urbanización.

- La conservación de la urbanización, una vez que haya sido entregada por el promotor, correrá a cargo del Ayuntamiento

Garantías para el cumplimiento de los compromisos.

Para garantizar el exacto cumplimiento de los compromisos, los propietarios de los terrenos prestarán garantías por el importe equivalente al 6 por ciento del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Las garantías podrán expresarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

Medios económicos del promotor.

La entidad mercantil promotora de la urbanización, VIANSUR DESARROLLOS INMOBILIARIOS s.l. tienen reconocida solvencia y cuenta, además de con sus propios recursos, con la colaboración de entidades financieras dispuestas a facilitar el apoyo económico necesario tanto por las garantías que ofrece la fiabilidad y viabilidad de la operación como por la disponibilidad de un suelo estratégico para tal fin.

El sector completo es propiedad de VIANSUR, estando dicho suelo totalmente libre de cargas y gravámenes.

ANEXO FOTOGRAFICO

CONVENIOS SUSCRITOS

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 008-SE. SAN ROQUE (CADIZ).

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

INTRODUCCIÓN	54
1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA	55
1.1.- GENERALIDADES	55
1.1.1. Fundamento de las Ordenanzas.	55
1.1.2. Ámbito de aplicación.	55
1.1.3. Obligatoriedad.	55
1.1.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.	55
1.2.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.	58
2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	64
2.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO.	64
2.2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.	64
2.2.1 Unidades de Ejecución.	64
2.2.2 Sistema de Actuación.	65
2.2.3 Cesiones obligatorias.	65
2.2.4 Desarrollo del planeamiento.	65
2.2.5 Ejecución de las obras de urbanización.	65
2.2.6 Plazos de ejecución de las obras.	66
2.2.7 Conservación de la urbanización.	66
2.3 ESTUDIOS DE DETALLE.	66
2.4 PARCELACIONES	66
2.5 PROYECTO DE URBANIZACION.	67
2.6 OBRAS DE EDIFICACIÓN.	68

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN 69

3.1	CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PÚBLICA.	69
3.1.1	Alineaciones oficiales.	69
3.1.2	Afección a calles.	69
3.1.3	Vallado de solares.	70
3.1.4	Almacenamiento de materiales.	70
3.1.5	Vertido de tierras.	70
3.1.6	Obras marginales y residuos constructivos.	71
3.1.7	Acceso a parcelas.	71
3.2	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN CORRESPONDIENTES A TODAS LAS ZONAS.	71
3.2.1	Condiciones generales.	71
3.2.2	Condiciones de ordenación.	72
3.2.3	Condiciones de volumen.	74
3.2.4	Condiciones estéticas y de composición.	79
3.2.5	Condiciones de uso.	79

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. 82

4.1	R3 ZONA DE EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS.	82
4.1.1	Ámbito.	82
4.1.2	Condiciones en uso.	82
4.1.3	Condiciones de la edificación.	82
4.1.4	Altura máxima.	82
4.1.5	Planta bajo rasante.	83
4.1.6	Ocupación.	83
4.1.7	Separación a linderos.	83
4.1.8	Condiciones tipológicas.	84
4.1.9	Parcela mínima.	84
4.1.10	Reserva mínima de aparcamientos.	84

4.2	R4 ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA.	85
4.2.1	Ámbito.	85
4.2.2	Condiciones en uso.	85
4.2.3	Condiciones de la edificación.	85
4.2.4	Altura máxima.	85
4.2.5	Planta bajo rasante.	86
4.2.6	Ocupación.	86
4.2.7	Separación a linderos.	86
4.2.8	Condiciones tipológicas.	87
4.2.9	Parcela mínima.	87
4.2.10	Reserva mínima de aparcamientos.	87
4.2	R5 ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO.	88
4.2.1	Ámbito.	88
4.2.2	Condiciones en uso.	88
4.2.3	Condiciones de la edificación.	88
4.2.4	Altura máxima.	88
4.2.5	Planta bajo rasante.	89
4.2.6	Ocupación.	89
4.2.7	Separación a linderos.	89
4.2.8	Condiciones tipológicas.	89
4.2.9	Parcela mínima.	90
4.2.10	Reserva mínima de aparcamientos.	90
4.3	ZONA TERCIARIA.	91
4.3.1	Ámbito.	91
4.3.2	Condiciones de uso.	91
4.3.2	Condiciones de la edificación.	91
4.3.3	Condiciones tipológicas.	91
4.3.4	Altura máxima.	91
4.3.5	Planta bajo rasante.	92
4.3.6	Ocupación.	92
4.3.7	Separación a linderos.	92
4.3.8	Condiciones tipológicas.	92

4.3.9 Parcela mínima.	93
4.3.10 Reserva mínima de aparcamientos.	93
4.4 ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.____	94
4.5 ZONA DE EQUIPAMIENTO._____	95
4.5.1 Ámbito.	95
4.5.2 Condiciones de uso.	95
4.5.2 Condiciones de la edificación.	95
4.5.3 Condiciones tipológicas.	95

ORDENANZAS REGULADORAS.

INTRODUCCIÓN

Objeto de las Ordenanzas.

Las ordenanzas del presente Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada correspondiente al Sector 008-SE establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, y de acuerdo con el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento, contemplan los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

-Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

-Estudios de detalle.

-Parcelaciones.

-Proyecto de urbanización.

c) Normas de edificación, con referencia a,

-Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

-Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiéndose tener en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

-Normas particulares de cada zona.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras deben establecer las condiciones bajo las que se deben desarrollar los usos y edificaciones del sector, con el grado de flexibilidad suficiente para que los demás instrumentos de desarrollo (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Proyectos de Edificación) cuenten con la suficiente libertad para poder cumplir los objetivos enumerados en la Memoria de Ordenación.

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

1.1 Generalidades.

1.1.1 Fundamento de las Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley estatal 6/1.998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con los preceptos en vigor de los Reglamentos de Gestión y Planeamiento, así como en las disposiciones generales y particulares del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Roque.

1.1.2 Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el perímetro delimitado en los planos de ordenación, que corresponde al Sector del suelo urbanizable 008-SE establecido en la correspondiente modificación del PGOU de San Roque.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciara a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

1.1.3 Obligatoriedad.

El Plan Parcial vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

1.1.4 Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes. Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar.

Documentación y grado de vinculación.

- El presente Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con el Art. 57 del R.P, consta de los siguientes documentos:
 1. Memoria.
 2. Planos de información.
 3. Planos de Proyecto.
 4. Ordenanzas Regulatoras.
 5. Plan de Etapas
 6. Estudio Económico-Financiero.
- Todos los documentos del presente Plan Parcial tendrán carácter vinculante, en especial los correspondientes a las Ordenanzas Regulatoras y los Planos del Proyecto. El resto de documentos del Plan tendrán preferentemente el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.
- Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del P.G.O.U. el cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- En aquellos casos de discordancia o impresión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan Parcial, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 1. La memoria del Plan Parcial señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adaptación de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultare insuficiente para ello el contenido de las presentes Ordenanzas.

2. Plano de calificación a escala 1/1000, que expresa los usos del suelo y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones graficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

3. Plano de alineaciones y rasantes a escala 1/1000. Contiene las alineaciones exteriores, las arreas de movimiento de la edificación y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones graficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

4. Esquema de infraestructuras a escala 1/1000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento, alumbrado publico, energía eléctrica y telefonía. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para el proyecto de urbanización, que podrá ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

5. Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, de acuerdo con los objetivos generales de ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula al promotor del Plan.

6. Estudio Económico-Financiero. Evalúa el coste de ejecución de la obra de urbanización, según establece el Art. 63 del Reglamento de Planeamiento.

7. Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

Si, a pesar de la aplicación de dichos criterios de interpretación, subsistiese imprecisión en las determinaciones a contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre

aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al que se considere de mayor interés para la colectividad.

1.2 Terminología de conceptos.

A los efectos de estas Ordenanzas, los términos que en ella se expresan, así como los de otros documentos del presente Plan Parcial, se entenderán con los significados que a continuación se definen. Para cualquier otro concepto no definido en este artículo se estará a lo establecido en los Art. Concordantes del Plan General de Ordenación Urbana.

1. Parcela.

- a. Bruta o rústica. Es la limitada por los linderos actuales, reflejados en el Plano Parcelario actual (escala 1:1000). Puede coincidir con la parcela neta o manzana.
- b. Neta, manzana o básica. Es la limitada por las alineaciones según el Plano de Condiciones de Edificación, escala 1:1000.

2. Subparcela. Es la que resulta de la subdivisión de las parcelas básicas, mediante el correspondiente proyecto de parcelación o segregación.

3. Parcela mínima. Aquella parcela básica o subparcela cuyas dimensiones permiten su edificación.

4. Solar. Se entiende por solar la parcela o subparcela, susceptible de ser edificada conforme al Plan General, al presente Plan Parcial y a la legislación y reglamentación urbanística aplicable.

5. Alineaciones.

- a. Alineación de eje de vial. Es la línea teórica que define el eje de una vía pública, sea de circulación rodada o peatonal.
- b. Alineación exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos y privados.
- c. Alineación interior de la parcela. Señala el límite de la propiedad susceptible de edificarse y el espacio no edificable interior de la parcela.

Las alineaciones sólo podrán rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o a espacio interior de la parcela.

6. Rasante. Se define como el perfil longitudinal de vía pública, paseo peatonal, plaza o terreno urbanizado que sirve como nivel a efecto de medición de altura.

7. Retranqueo. Se define como la anchura de la faja o distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de la edificación y cualquier punto de una alineación o límite de parcela. Se mide ortogonalmente a los linderos.

8. Alzados de la edificación. Se define como tal cualquiera de los planos de fachada que limitan exteriormente la edificación, comprendidos entre su arranque en el terreno y su coronación, correspondan a frentes a vías o espacios públicos, exteriores de la parcela, o a espacios interiores.

9. Altura de la edificación. Es el número de plantas por encima del terreno de referencia, medida a la cara superior del forjado más alto. Se establecen dos unidades de medición: altura máxima en metros y en número de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez.

10. Altura de la planta. Es la distancia entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta de que se trate.

11. Altura libre de piso. Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

12. Superficie edificable total. Se define así el contenido máximo edificable de la parcela, asignada en el correspondiente cuadro de condiciones de edificación (superficie techo m²).

13. Superficie ocupada. Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de edificación incluyendo soportales. En los edificios con patio interior privado no cubierto o susceptible de serlo con elementos ligeros no pisables, este no computará como tal.

14. Ocupación máxima de parcela. Es la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela, expresada en porcentaje.

15. Superficie edificada por planta. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

16. Superficie edificada total. Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores; los ejes de las medianeras; y las determinaciones expuestas en el apartado “*Cómputo de edificación*” del punto 3.2.3 Condiciones de volumen de las Normas de Edificación contenidas en el presente Plan Parcial.

17. Planta. Es toda la superficie forjada practicable y cubierta susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terrazas, balcones, áticos), sobre rasante.

A estos efectos se entiende por planta baja. Aquella en que más del 50% de su superficie edificada es coincidente con la cota del terreno.

18. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

19. Edificabilidad. Es la medida de la superficie edificable total en cifras relativas a la superficie de una determinada área, zona o parcela. Se expresa en m² techo por m² de suelo (m²/m²).

20. Fondo de la edificación. Es la distancia dada en el presente Plan que define la franja, entre alineaciones, ocupable por la edificación. Se mide perpendicularmente a la fachada de la edificación. En este ancho franja no se incluyen los posibles vuelos que puedan aparecer en las edificaciones.

21. Plaza de aparcamiento. Se entiende como tal espacio libre, con altura libre mínima de 2'20 metros, con acceso mínimo suficiente y con las dimensiones mínimas siguientes:

longitud:	4.50 metros.
-	Anchura: 2.20 metros.

22. Uso característico. Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

23. Uso compatible. Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la captación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación

obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

24. Uso prohibido. Es uso prohibido el que impide las presentes Ordenanzas por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación del ámbito territorial.

25 Patio de manzana. Es el espacio libre situado en el interior de una parcela neta o manzana, que por sus dimensiones o características, admite disponer viviendas con frente a él que no tengan otras fachadas a vías o espacios públicos y puedan ser consideradas viviendas exteriores, y por tanto reuniendo las necesarias condiciones higiénico-sanitarias,

26- Patio interior. Es el espacio libre situado en el interior de una edificación de cuyas dimensiones dependerá que las habitaciones o huecos a él puedan tener la consideración de habitables, o reunir las condiciones mínimas higiénico-sanitarias.

27. Sótano. Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada en que más del 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de planta baja. En ellos no se admitirán piezas habitables. Estarán destinados a garajes, trasteros o cuartos de instalaciones generales de los edificios.

28. Semisótano. Aquella en que más del 50% de la superficie edificada tiene el plano del suelo por debajo de la cota de planta baja y el plano del techo por encima de dicha cota. La cara inferior del forjado de techo del semisótano no podrá superar 1'40 metros sobre la cota del terreno natural o modificado que sirve de acceso a la planta baja. En caso de superar dicha cota tendrá consideración de planta baja.

29. Zona. Superficie de suelo de carácter homogéneo en que se divide el territorio planeado en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

30. Suelo no edificable de uso público. Tendrá la consideración de suelo no edificable de uso público el que los planos de ordenación califican por espacios libres de uso público, la red viaria y peatonal. Es suelo de uso libre para todas las personas, y no puede ser objeto de limitación o restricción alguna.

31. Suelo no edificable de uso privado. Tendrá la consideración de suelo no edificable de uso privado la superficie de terreno que queda sin edificar en las manzanas calificadas para usos lucrativos, una vez agotada la superficie máxima edificable permitida por estas Ordenanzas.

2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1 Calificación del suelo.

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación queda calificado en algunas de las siguientes zonas, definidas en el plano de zonificación:

ZONAS CORRESPONDIENTES AL USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL.

- R3. Zona de vivienda plurifamiliar en núcleos. Edificación tradicional (Pueblo Mediterráneo).
- R4. Zona de vivienda plurifamiliar en Manzana.
- R5. Zona de vivienda plurifamiliar en Bloque Aislado.

ZONA CORRESPONDIENTE AL USO TERCARIO.

ZONA CORRESPONDIENTE AL SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO.

Zona de espacio libre (EL).

ZONA CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO DOCENTE (EQD).

ZONA CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO SOCIAL (EQS).

ZONA CORRESPONDIENTE A LA RED VIARIA RODADA Y PEATONAL. (V).

2.2. Desarrollo y ejecución del Plan.

El presente Plan Parcial se desarrollará y ejecutará de acuerdo con lo previsto en el documento del Plan de Etapas, y de conformidad al vigente Reglamento de Gestión Urbanística.

2.2.1 Unidades de Ejecución.

El desarrollo y ejecución del Plan se llevará a cabo a través de proyectos de obra sobre cada una de las manzanas definidas en el mismo. No obstante será de obligada tramitación un Estudio de Detalle cuando el proyecto no abarque la manzana completa, sin menoscabo de que pudieran delimitarse otras en caso de que se estime necesario.

2.2.2 Sistema de actuación.

El sistema de actuación será de *COMPENSACIÓN*, sin que sea precisa la constitución de Junta de Compensación, al tratarse de un propietario único. Tan solo se tramitará el PROYECTO DE REPARCELACION, a los efectos de definir la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento edificatorio, y la inscripción registral de los terrenos de cesión obligatoria y de las diferentes parcelas edificables.

2.2.3 Cesiones obligatorias.

Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio los terrenos calificados en el Plan Parcial, en su plano de zonificación, como zonas correspondientes al suelo libre de uso público, zonas de equipamiento social y docente y zonas de la red viaria rodada y peatonal.

2.2.4 Desarrollo del planeamiento.

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en la Ordenanzas Particulares de cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente, pudiendo redactarse Modificaciones Puntuales del Plan Parcial, y del consiguiente Proyecto de Urbanización, si así se considerase preciso o conveniente.

2.2.5 Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización planteadas se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los Art. 175 y 176 del Reglamento de Gestión.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el Capítulo III, Título II del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicara el Art. 65 de dicho Reglamento.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el Art. 180 del Reglamento de Gestión.

2.2.6 Plazos de ejecución de las obras.

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

2.2.7 Conservación de la Urbanización.

La conservación de la urbanización se realizará por los titulares de los terrenos, hasta la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, momento a partir del cual correrá por cuenta de este último, imputándose hasta esta fecha la conservación bien al Promotor, bien a los futuros adquirientes constituidos en Entidad Urbanística de Conservación, en los términos que se establezcan.

2.3 Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle podrán redistribuir el volumen edificable correspondiente a las parcelas establecidas en el Plan Parcial (bien por separado o conjuntamente), por razones derivadas del Proyecto de Reparcelación; de una mejor ordenación edificatoria de las parcelas; o de una mejor adaptación de la edificación al terreno, debiendo cumplir cada una de las parcelas resultantes las ordenanzas particulares de la zona, en cuanto a ocupación, altura máxima y retranqueos.

2.4 Parcelaciones.

Para la división en “subparcelas” de alguna de las parcelas establecidas en el presente Plan Parcial será preceptiva la redacción de un Proyecto de parcelación, en base a un oportuno Estudio de Detalle, u ordenación del conjunto de la parcela, si así se considerase oportuno.

En cuanto al contenido y documentación, dicho Proyecto de Parcelación constará de lo siguiente:

- Plano de parcelación, con indicación de los perímetros de cada subparcela, así como de los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento, ya sea pavimentado o de jardinería, que las limiten.
- Cuadro de características de la edificación, con expresión de usos, superficies de subparcelas, superficies construidas, volúmenes y número de viviendas.
- Cuadro resumen general de estas características.
- Cédula Urbanística de cada subparcela.

2.5 Proyecto de Urbanización.

La ejecución de las obras previstas en el presente Plan Parcial, deberá llevarse a cabo a través de un solo Proyecto de Urbanización, que abarque el sector completo. Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del sector más el tramo viario de conexión con la calle Cañada Real.

El Proyecto de Urbanización podrá efectuar las adaptaciones de detalle de las determinaciones del Plan Parcial, a las características del suelo, a la existencia de edificaciones y elementos arbóreos relevantes, con especial atención a su integración al terreno, e introducir aquellos ajustes precisos, en razón a lo antes dicho, y a la mejor funcionalidad y diseño ambiental del área, sin que ello pueda suponer disminución alguna de la totalidad de los espacios públicos, red viaria y espacios libres, o de los equipamientos, ni incremento de la superficie de las parcelas edificables, con especial atención al tratamiento de los espacios libres y peatonales.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación.

Cuando la adaptación de detalles suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la *modificación correspondiente del Plan Parcial*, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará este conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

Se formulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

2.6 Obras de Edificación.

Las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellas parcelas o subparcelas donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la edificación simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo con los proyectos correspondientes.

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

3.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con la vía pública.

3.1.1 Alineaciones oficiales.

Toda actuación edificatoria privada, deberá llevarse a cabo sobre las alineaciones oficialmente establecidas por el Ayuntamiento.

Este permiso con su plano de alineaciones, que deberá acompañar preceptivamente a cualquier solicitud de obras, será elaborado sobre el terreno de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que se redacte para el desarrollo del presente Plan, y en su caso, conforme al oportuno Estudio de Detalle o Proyecto de Parcelación y en el constarán no solo las características geométricas de la parcela o subparcela edificable, sino también las condiciones urbanísticas y de urbanización en que se encuentra a efectos de su calificación del solar, de acuerdo con la legislación o reglamentación urbanística.

Este documento servirá de pauta para la oportuna concesión de las licencias de obra.

3.1.2 Afección a calles.

En aquellas parcelas en las que los límites de calles ofrezcan disposiciones ataluzadas con respecto de las vías públicas, los propietarios no podrán llevar a cabo obras que pongan en peligro la estabilidad de los desmontes o terraplenes que tengan dichas vías.

En el caso desmontes, al llevar a cabo el cerramiento de la parcela y construir los muros de contención base de cerramiento, se tendrán en cuenta el empuje de las tierras y el drenaje de estas, llevándose las posibles aguas de estos drenajes al colector correspondiente.

En el caso de terraplenes ataluzados, si se quiere eliminar el talud, deberá sustituirse por un muro de contención de las tierras del terraplén, que asegure su estabilidad, sobre cuya coronación irá el cerramiento. Los desperfectos que puedan ocasionar en las calles por incumplimiento de estas normas, serán responsabilidad de la persona o entidad que promueva las obras.

Durante la realización de las obras, se tomarán las debidas protecciones en las aceras para el paso de vehículos al interior de la parcela. Cualquier desperfecto que se produzca en la vía pública deberá ser restituido perfectamente.

3.1.3 Vallado de solares.

Para la realización de las obras de construcción o reforma de un edificio, y que afecten al exterior, será obligatorio el vallado del solar o zona de las obras, mediante la oportuna concesión de la licencia de vallado, que puede estar incluida en la propia de edificación.

3.1.4 Almacenamiento de material.

No se permitirá el almacenamiento de materiales en la vía o lugares públicos y la carga y descarga de elementos de construcción, será únicamente en horas debidamente autorizadas por el Ayuntamiento, para evitar que se produzcan molestias en el tráfico.

3.1.5 Vertido de tierras.

Las tierras procedentes de excavaciones que fuesen efectuadas en la parcela objeto de las obras, o en desmontes de obras de urbanización, no podrán verterse en ningún punto del área de planeamiento, excepto cuando lo sea en otras parcela privadas, previamente delimitadas, con arreglo al presente Plan y los respectivos proyectos de urbanización, y que cuenten con los oportunos permisos, o bien en vertederos debidamente autorizados por el Ayuntamiento.

3.1.6 Obras marginales y residuos constructivos.

No se podrán efectuar ningún tipo de obra fuera de los terrenos a los que se refieran las licencias municipales, así como quedarán prohibidos cualquier clase de vertidos fuera de ellos, de los residuos producidos por las obras, excepto en los vertederos debidamente autorizados.

Los residuos y escombros deberán ser retirados por el constructor o promotor correspondiente, totalmente, fuera del área de la obra, sin afectar a los terrenos libres circundantes, de tal manera que si estos hubieran sido ocupados en algún grado por los escombros, deberán quedar completamente libres de ellos, restaurándose sus condiciones anteriores, en el caso de que se hubieran producido perjuicios de alguna clase, tanto en obras existentes como en plantaciones vegetales, valores naturales, etc.

3.1.7 Acceso a parcelas.

Los accesos rodados a parcelas deberán realizarse evitando situarlos en puntos que afecten negativamente en la funcionalidad viaria, teniendo en cuenta las previsiones que al respecto se hacen en este Plan, en cuanto a situación de cruces, posibles paseos peatonales, situación de aparcamientos anejos a la red viaria y plantación de arbolado.

3.2 Condiciones de edificación correspondientes a todas las zonas.

3.2.1 Condiciones generales.

Se puede edificar directamente en cualquiera de las parcelas definidas por el presente Plan Parcial, siempre que se trate de proyectos que las abarquen totalmente, y se diesen las condiciones de solar, descritas en el Art. 148.4 de la LOUA, o lo previsto en el Art. 41 del Reglamento de Gestión.

En el caso de edificación parcial de una parcela será precisa la redacción previa del correspondiente Estudio de Detalle, que estudie al menos la ordenación de los volúmenes edificatorios.

Si se plantease la edificación en el interior de las parcelas básicas definidas en el Plan Parcial, sin frente al viario de este, el Estudio de Detalle, y en todo caso, la modificación del Plan Parcial, deberá contener además de la ordenación de volúmenes, la justificación del acceso viario interior que precisa.

En las subparcelas que resulten, no se podrán realizar en ningún caso alteraciones a la topografía que afecten a las colindantes, salvo acuerdos y compromisos conjuntos, dentro de los condicionantes generales establecidos, y siempre contando con la autorización municipal, a los efectos de asegurar la máxima adaptación paisajística de la edificación.

3.2.2 Condiciones de ordenación.

Edificabilidad máxima por parcela.

La superficie máxima de techo edificable en cada parcela, en metros cuadrados, será la que resulte de multiplicar la superficie de suelo neto edificable de cada parcela, en metros cuadrados, por el índice de edificabilidad que le corresponda.

Sistema de ordenación de la edificación.

Se define como sistema de ordenación el conjunto de normas y parámetros básicos que regulan, con carácter general, las diferentes opciones morfológicas y tipológicas que el Plan asigna a las diferentes zonas.

El sistema de ordenación que regula todas las parcelas edificables definidas en el presente Plan Parcial es el de VOLUMETRÍA ESPECÍFICA. Este sistema se caracteriza por la libertad compositiva de la edificación, pudiéndose distribuir la superficie edificable de la misma, sin más delimitaciones compositivas de las que, con carácter general, se contienen en estas ordenanzas.

En las zonas sujetas a este sistema regirán las siguientes determinaciones:

ALINEACIONES: Las edificaciones pueden disponerse libremente en el interior del perímetro definido por las alineaciones que se fijan en Planos de Ordenación.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES: No se fija altura mínima, siendo la altura máxima la que se indica para cada zona. Es medida desde el terreno natural o el modificado, desde el afloramiento de la edificación hasta la cara inferior del último forjado.

Sin perjuicio de las demás determinaciones la altura estándar homogénea, o altura reguladora, podrá aumentar en la parte proporcional de plantas bajas porticadas que adquieran la condición de espacios públicos.

A estos efectos no computarán altura las plantas semisótano cuya cota de la cara inferior del techo sobresalga menos de 1'40 metros de la rasante del terreno.

Si para la correcta iluminación o ventilación de las crujías interiores de dichas plantas semisótano, fuese necesario la realización de patios tipo “Inglés” (descubiertos), tampoco se tendrán en consideración para el cómputo del número total de plantas del edificio.

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: La resultante de la aplicación a la altura reguladora de las tolerancias establecidas en la ficha de condiciones particulares del sector, computándose a los efectos de delimitación dimensional de la altura máxima, el aumento del número de plantas a razón de 3 m por planta y medidos como se indica en el punto anterior.

CUERPOS SALIENTES: El vuelo de los cuerpos salientes cerrados y semi cerrados está limitado sólo por la superficie máxima de techo edificable por parcela.

En cualquier caso los cuerpos salientes no podrán sobrepasar en más de 1 metro la proyección vertical de la alineación fijada (retranqueada con respecto al límite de la parcela en 3 metros). El vuelo máximo permitido a espacios interiores de parcela privada será de 2'50 metros.

3.2.3 Condiciones de volumen.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura de la edificación, solo podrán construirse el cuarto de maquinas de ascensores, remates de cajas de escalera y casetones de salida a cubierta, depósitos, etc., con la condición de que no puedan sobrepasar los 3'50 metros de altura sobre la cara superior del último forjado horizontal.

Así mismo las vertientes de la cubierta, con una inclinación máxima de 45° medidos desde los vértices obtenidos al prolongar la línea de fachada y patios a la cara superior del último forjado.

Las plantas diáfanas o con soportales de carácter privado, se contabilizarán en el número total de plantas.

Cuando el mismo solar diese a dos calles con distinta rasante, la altura máxima se aplicará por cada una de ellas.

Sótanos y semisótanos.

En todas las zonas se admiten sótanos y semisótanos, con las condiciones expresadas y establecidas en las presentes ordenanzas.

Planta bajo cubierta.

Planta eventualmente abuhardillada, por encima del forjado de techo de la última planta habitable permitida.

Ventilación e iluminación.

Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a 1/6 de la planta del local, con hoja practicable de al menos 1/12 de su superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez metros de distancia en huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por medios mecánicos.

Altura de las plantas.

La altura libre mínima de planta baja y de pisos será la fijada en las Normas de las Viviendas de Protección Oficial siendo de 3'50 metros en planta baja en usos no residenciales, sin perjuicio de las condiciones particulares exigidas para cada actividad.

En las zonas de equipamiento, la altura de planta se adecuará a sus exigencias específicas.

Cómputo de la edificación.

La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

En los edificios plurifamiliares en bloques, se exceptúan del cómputo de la superficie los balcones, balconadas y miradores autorizados.

En terrazas y tendedores cubiertos, computará al 100% la superficie que quede delimitada por el trazado de la poligonal formada por la unión de los vértices extremos de los parámetros ciegos que las limitan; y al 50% el resto de superficie cubierta. Los elementos de esta naturaleza que queden descubiertos no computarán edificabilidad.

En los núcleos de comunicación vertical de los edificios, los ascensores computarán en una sola planta (tomada por el eje del cerramiento que los delimita) por ser una instalación que se desarrolla en un hueco continuo en todas las demás plantas.

Los semisótanos no computan en cuanto a la determinación del número máximo de plantas permitido, y tampoco en cuanto a la determinación de la superficie edificada en caso de estar destinados a usos no vivideros.

La superficie edificada en sótanos, destinada a garajes, trasteros o cuartos de instalaciones generales de los edificios no se considera computable.

Así mismo, en el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, pasajes de acceso a edificios, patios interiores de parcela que no estén cubiertos, plantas bajas porticadas y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso residencial.

Con respecto a la tolerancia de ocupación para la planta ático (segunda), la sumatoria de la superficie de dicha planta segunda de todos los bloques insertados en una manzana no superará el 45% de la sumatoria de la superficie de la planta primera de dichos bloques.

Las plantas abuhardilladas bajo cubierta, computarán como superficie edificada en aquellos puntos en que su altura libre sea igual o superior a 1'50 metros.

Debido a los fuertes desniveles existentes en el sector, una misma planta podrá tener diferente consideración dependiendo desde que fachada se observe. Se plantea por tanto una sección tipo que pueda dejar resuelto el problema de la implantación minimizando la presencia de los edificios, y evitando así ser agresivos con el entorno urbano:

En este sentido se admite la construcción de semisótanos que alberguen usos residenciales siempre que, al menos una de sus caras tenga el forjado de piso enrasado con el terreno natural o modificado, es decir, siempre que por la fachada de cota mas inferior, la planta en cuestión tenga la consideración de baja.

Será habitable la franja de planta que tenga su forjado de techo por encima de 1'40 metros sobre la rasante del terreno natural.

Además deberán garantizarse las correctas condiciones higiénico-sanitarias para las crujías interiores. A este efecto se admite la construcción de patios tipo “Inglés”, cuya cota de suelo sea coincidente o inferior a la de las piezas que abran a el.

Las dimensiones mínimas de dichos patios serán las siguientes:

Distancia mínima local

PIEZAS HABITABLES	H/3	3'30
COCINA	H/4	3'00
PIEZAS NO HABITABLES	H/5	3'00

La medición de la altura de los patios se medirá desde la cota más baja del local que tenga huecos de luces a el.

Para la planta ático se establecen unos retranqueos que deberán medirse desde la línea de fachada de la planta tipo. En caso de existir vuelos cerrados, semicerrados, o bien terrazas cubiertas o descubiertas, la medición del retranqueo podrá hacerse desde el punto más alejado de dichos vuelos, conforme a la sección aportada.

Se establece una línea de tolerancia para las plantas retranqueadas (áticos) que puede ser ocupada por la edificación siempre y cuando que su fachada tenga una longitud máxima del 40% de la fachada respecto a la que se debe retranquear. En tal caso se puede admitir la coincidencia de los planos de fachada de ambas plantas superpuestas (sin considerar los vuelos).

El cuerpo edificado en planta ático, resultado de la aplicación de los criterios anteriores, podrá alinearse a las fachadas laterales de los edificios, siempre que dichas fachadas no estén directamente enfrentadas al vial público.

En cualquier caso, se admitirá que los casetones de escaleras y ascensores ocupen la franja de tolerancia definida en las secciones aportadas. Así mismo podrán ubicarse cuerpos de estructura ligera, bien metálicos o de madera, tipo “pérgolas o marquesinas”.

3.2.4 Condiciones estéticas y de composición.

En el tratamiento de las edificaciones y los espacios libres no se diferenciarán las fachadas principales y traseras en lo relativo a sus calidades y acabados.

Las obras de nueva edificación podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc., así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en estas ordenanzas.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros resueltas con elementos ciegos que podrán ser complementados, en su caso, mediante protecciones diáfanas, pantallas vegetales o soluciones similares.

También se permite la nivelación de las parcelas para el asiento de la edificación mediante la construcción de muros de contención o taludes resueltos con materiales de aporte estéticamente acordes con el lugar (piedra natural, tierra vegetal ataluzada y ajardinada, etc.).

3.2.5 Condiciones de uso.

1. Uso característico residencial permanente.

Se entiende por uso característico residencial aquel en el que el alojamiento de las personas tiene un carácter dominante y de implantación mayoritaria.

El uso característico residencial comprende (entre otros) como usos pormenorizados, los siguientes tipos:

- R3.-Uso de vivienda en ámbito de edificación tradicional: Viviendas en edificio único o comunitario apoyada en la estructural tradicional parcelaria, en donde las unidades de edificación no crean patios mancomunados. Admite la variante en Pueblo Mediterráneo.
- R4.-Uso de vivienda plurifamiliar en manzana. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican mas de una vivienda agrupadas con acceso común.
- R5.-Uso de vivienda plurifamiliar en bloque aislado. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican mas de una vivienda agrupadas con acceso común.

2. Uso Terciario.

Se entiende por uso terciario el característico de los locales al servicio del publico que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al por menor, gestión y seguros entre otros. Se prevén como usos dominantes los siguientes: hotelero, comercial, oficinas, sala de reunión, salas de espectáculos, ocio recreativo, temática.

El uso característico terciario es susceptible de ser asociado al siguiente tipo (entre otros):

- T3.-Edificación aislada. Edificación en edificio único con tipología de edificación aislada no siendo susceptible la división en unidades independientes, simplemente las derivadas del uso dominante. Tipología en la que la unidad parcelaria es susceptible de ser desarrollada en edificación en bloque aislado o en manzana.

Dentro del uso terciario se distinguen las siguientes categorías:

- Hotelero: Servicio público destinado a los servicios de Restaurante, Café, o al alojamiento temporal de personas.
- Comercial: Locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, venta de comidas y bebidas para el consumo en el local o prestar servicio a particulares.

3. Dotacional.

El uso dotacional es aquel cuya finalidad consiste en proveer a los ciudadanos de las dotaciones necesarias en materia de prestaciones y servicios sociales vinculados a la educación, cultura, salud y análogos.

El uso dotacional se aplicará tanto en las parcelas que el planeamiento destina para ello como en las que sin tener calificación expresa de dotación se destinen a este fin por estar habilitadas para ello por la normativa de aplicación de la zona en la que se encuentren.

4. Espacios libres.

5. Redes de infraestructura e infraestructura urbanas básicas.

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1.- R3. ZONA DE EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS (Pueblo Mediterráneo).

(en parcelas R-A, R-B y R-C)

4.1.1 Ámbito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a uso residencial en la tipología definida, grafiadas en el plano de ordenación denominado, “Ámbitos de Ordenanzas”.

4.1.2 Condiciones de uso.

- a. El uso predominante será el residencial, de acuerdo con las tipologías y limitaciones expresadas en los siguientes apartados.
- b. Usos compatibles. Se admiten como usos compatibles el terciario en planta semisótano y/o baja ó en edificio exclusivo; y el equipamiento deportivo privado.

Quedan expresamente prohibidos los usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

4.1.3 Condiciones de la edificación.

Se aplicará el sistema de ordenación por volumetría específica. El índice de edificabilidad se aplicará de acuerdo con lo indicado en las tablas del presente Plan.

4.1.4 Altura máxima.

La altura máxima y número tope de plantas para este tipo de ordenación serán respectivamente 7'50 metros y dos plantas (planta baja mas una planta).

Tolerancia altimétrica en tercera planta con una ocupación máxima del 45% de la segunda.

4.1.5 Plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, para su destino a garajes y trasteros y usos asimilables anejos al residencial.

Debido a los fuertes desniveles presentes en el terreno también se admite la construcción de semisótanos para uso residencial siempre que, al menos una de sus caras tenga el forjado de piso enrasado con el terreno natural o modificado, es decir, siempre que por la fachada de cota mas inferior, la planta en cuestión tenga consideración de baja. Además deberán garantizarse las correctas condiciones higiénico-sanitarias para las crujiás interiores. A este efecto se admite la construcción de patios tipo “Inglés”, cuya cota de suelo sea coincidente o inferior a la de las piezas que abran a el.

Será habitable la franja de planta que tenga su forjado de techo por encima de 1'40 metros sobre la rasante del terreno natural.

4.1.6 Ocupación.

La ocupación media en planta baja será del 75% de la superficie de la parcela. Esta ocupación se medirá proyectando sobre el suelo ortogonalmente todas las plantas de la edificación.

El espacio no ocupado se tratara como zona ajardinada, de esparcimiento o juego de niños.

4.1.7 Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a todos los linderos será de tres metros, salvo lo que se establezca en el correspondiente “Plano de Alineaciones”.

4.1.8 Condiciones tipológicas.

Las tipologías permitidas son las de vivienda en edificio comunitario en donde las unidades de edificación no crean patios mancomunados. Figura establecida en la NN.UU. del PGOU como una variante de la edificación en núcleos tipo R3.

4.1.9 Parcela mínima.

Se actuará por parcelas completas o por subparcelas, previo el correspondiente Proyecto de Parcelación o Anteproyectos de Edificación, en el caso de que así se considere preciso por los Servicio Técnicos Municipales, al objeto de asegurar la correcta distribución de volúmenes y ordenación edificatoria, con una superficie media de subparcela de 100 m².

La longitud máxima de fachada recta no podrá superar 30 metros, con una tolerancia planimétrica del $\pm 10\%$ del diámetro del círculo regulador.

La separación entre agrupaciones cumplirá las siguientes condiciones:

Con huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/3$.

Sin huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/4$.

(Siendo L1 y L2 la altura reguladora de las fachadas enfrentadas)

4.1.10 Reserva mínima de aparcamientos.

Se reservará en el interior de la parcela espacio para una plaza por vivienda o por cada 100 m² de edificación computable.

4.2.- R4. ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA.

(en parcelas R-A y R-B)

4.2.1 Ámbito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a uso residencial en la tipología definida, grafiadas en el plano de ordenación denominado, “Ámbitos de Ordenanzas”.

4.2.2 Condiciones de uso.

- c. El uso predominante será el residencial, de acuerdo con las tipologías y limitaciones expresadas en los siguientes apartados.
- d. Usos compatibles. Se admiten como usos compatibles el terciario en planta semisótano y/o baja ó en edificio exclusivo; y el equipamiento deportivo privado.

Quedan expresamente prohibidos los usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

4.2.3 Condiciones de la edificación.

Se aplicará el sistema de ordenación por volumetría específica. El índice de edificabilidad se aplicará de acuerdo con lo indicado en las tablas del presente Plan.

4.2.4 Altura máxima.

La altura máxima y número tope de plantas para este tipo de ordenación serán respectivamente 7'50 metros y dos plantas (planta baja mas una planta).

Tolerancia altimétrica en segunda planta con una ocupación máxima por manzana del 45% de la primera.

4.2.5 Plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, para su destino a garajes, trasteros y cuartos de instalaciones generales de los edificios, así como cuantos usos puedan ser asimilados como anejos al residencial.

Debido a los fuertes desniveles presentes en el terreno también se admite la construcción de semisótanos para uso residencial siempre que, al menos una de sus caras tenga el forjado de piso enrasado con el terreno natural o modificado, es decir, siempre que por la fachada de cota mas inferior, la planta en cuestión tenga consideración de baja. Además deberán garantizarse las correctas condiciones higiénico-sanitarias para las crujiás interiores. A este efecto se admite la construcción de patios tipo “Inglés”, cuya cota de suelo sea coincidente o inferior a la de las piezas que abran a el.

Será habitable la franja de planta que tenga su forjado de techo por encima de 1'40 metros sobre la rasante del terreno natural.

4.2.6 Ocupación.

La ocupación media en planta baja será del 50% de la superficie de la parcela. Esta ocupación se medirá proyectando sobre el suelo ortogonalmente todas las plantas de la edificación.

El espacio no ocupado se tratará como zona ajardinada, de esparcimiento o juego de niños.

4.2.7 Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a todos los linderos será de tres metros, salvo lo que se establezca en el correspondiente “Plano de Alineaciones”.

4.2.8 Condiciones tipológicas.

Las tipologías permitidas son las de vivienda en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común y en donde la relación medianera fachada es mayor a 1.

4.2.9 Parcela mínima.

Se actuará por parcelas completas o por subparcelas, previo el correspondiente Proyecto de Parcelación o Anteproyectos de Edificación, en el caso de que así se considere preciso por los Servicio Técnicos Municipales, al objeto de asegurar la correcta distribución de volúmenes y ordenación edificatoria, con una superficie media de parcela de 500 m².

La longitud máxima de fachada recta no podrá superar 50 metros.

Separación entre agrupaciones según círculo regulador que cumplirá las siguientes condiciones:

Con huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/3$.

Sin huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/4$.

(Siendo L1 y L2 la altura reguladora de las fachadas enfrentadas)

4.2.10 Reserva mínima de aparcamientos.

Se reservará en el interior de la parcela espacio como mínimo para una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de edificación computable.

4.2.- R5. ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO.

(en parcelas R-A y R-B)

4.2.1 Ámbito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a uso residencial en la tipología definida, grafiadas en el plano de ordenación denominado, “Ámbitos de Ordenanzas”.

4.2.2 Condiciones de uso.

- e. El uso predominante será el residencial, de acuerdo con las tipologías y limitaciones expresadas en los siguientes apartados.
- f. Usos compatibles. Se admiten como usos compatibles el terciario en planta semisótano y/o baja ó en edificio exclusivo; y el equipamiento deportivo privado.

Quedan expresamente prohibidos los usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

4.2.3 Condiciones de la edificación.

Se aplicará el sistema de ordenación por volumetría específica. El índice de edificabilidad se aplicará de acuerdo con lo indicado en las tablas del presente Plan.

4.2.4 Altura máxima.

La altura máxima y número tope de plantas para este tipo de ordenación serán respectivamente 7'50 metros y dos plantas (planta baja mas una planta).

Tolerancia altimétrica en segunda planta con una ocupación máxima por manzana del 45% de la primera.

La sumatoria de las superficies de las plantas segunda de todos los bloques insertados en una manzana no superará el 45% de la sumatoria de las superficies de las plantas primera de dichos bloques.

4.2.5 Plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, para su destino a garajes, trasteros y cuartos de instalaciones generales de los edificios, así como cuantos usos puedan ser asimilados como anejos al residencial.

Debido a los fuertes desniveles presentes en el terreno también se admite la construcción de semisótanos para uso residencial siempre que, al menos una de sus caras tenga el forjado de piso enrasado con el terreno natural o modificado, es decir, siempre que por la fachada de cota mas inferior, la planta en cuestión tenga consideración de baja. Además deberán garantizarse las correctas condiciones higiénico-sanitarias para las crujiás interiores. A este efecto se admite la construcción de patios tipo “Inglés”, cuya cota de suelo sea coincidente o inferior a la de las piezas que abran a el.

Será habitable la franja de planta que tenga su forjado de techo por encima de 1'40 metros sobre la rasante del terreno natural.

4.2.6 Ocupación.

La ocupación media en planta baja será del 60% de la superficie de la parcela. Esta ocupación se medirá proyectando sobre el suelo ortogonalmente todas las plantas de la edificación.

El espacio no ocupado se tratará como zona ajardinada, de esparcimiento o juego de niños.

4.2.7 Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a todos los linderos será de tres metros, salvo lo que se establezca en el correspondiente “Plano de Alineaciones”.

4.2.8 Condiciones tipológicas.

Las tipologías permitidas son las de vivienda en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común y en donde la relación medianera fachada es igual o menor a 1.

4.2.9 Parcela mínima.

Se actuará por parcelas completas o por subparcelas, previo el correspondiente Proyecto de Parcelación o Anteproyectos de Edificación, en el caso de que así se considere preciso por los Servicio Técnicos Municipales, al objeto de asegurar la correcta distribución de volúmenes y ordenación edificatoria, con una superficie media de parcela de 1.000 m².

La longitud máxima de fachada recta no podrá superar 60 metros.

Separación entre agrupaciones según círculo regulador que cumplirá las siguientes condiciones:

Con huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/3$.

Sin huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/4$.

(Siendo L1 y L2 la altura reguladora de las fachadas enfrentadas)

4.2.10 Reserva mínima de aparcamientos.

Se reservará en el interior de la parcela espacio como mínimo para una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de edificación computable.

4.3.- T3. ZONA TERCIARIA.

4.3.1 Ámbito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a usos terciarios en la tipología definida, grafiadas en el Plano de ordenación denominación ámbitos de ordenanzas. En concreto para la parcela comercial y apartotel.

4.3.2 Condiciones de uso.

Los usos autorizados son los siguientes:

Hotelero.

Comercial.

Oficinas.

Salas de reunión.

Salas de espectáculos.

Ocio-Recreativo.

Temática.

Turísticos. Incluso los recogidos en el RR.DD. 2877/82 sobre Apartamentos Turísticos y Viviendas Turísticas Vacacionales

4.3.3 Condiciones de la edificación.

Se aplicará el sistema de ordenación por volumetría específica. El índice de edificabilidad se aplicará de acuerdo con lo indicado en las tablas del presente Plan.

4.3.4 Altura máxima.

La altura máxima y número tope de plantas para este tipo de ordenación serán respectivamente 7'50 metros y dos plantas (planta baja mas una planta).

Tolerancia altimétrica en tercera planta con una ocupación máxima del 45% de la segunda.

4.3.5 Plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, para su destino a garajes, trasteros y cuartos de instalaciones generales de los edificios, así como cuantos usos puedan ser asimilados como anejos al terciarios.

Debido a los fuertes desniveles presentes en el terreno también se admite la construcción de semisótanos para uso terciario siempre que, al menos una de sus caras tenga el forjado de piso enrasado o por encima del terreno natural o modificado, y se garanticen las correctas condiciones higiénico-sanitarias.

4.3.6 Ocupación.

La ocupación media en planta baja será del 60% de la superficie de la parcela. El espacio no ocupado se tratará como zona ajardinada, de esparcimiento o juego de niños.

4.3.7 Separación a linderos.

La separación mínima de las edificaciones a linderos será de tres metros según se indica en el plano de ordenación correspondiente a alineaciones, excepto cuando no se establezcan retranqueos con el fin de tapar medianeras vistas o los fondos de edificaciones contiguas.

4.3.8 Condiciones tipológicas.

Se propone el tipo T3 “Edificación aislada”. Edificación en edificio único con tipología de edificación aislada no siendo susceptible la división en unidades independientes, simplemente las derivadas del uso dominante.

Tipología en la que la unidad parcelaria es susceptible de ser desarrollada en edificación en bloque aislado o en manzana

4.3.9 Parcela mínima.

Se actuará por parcelas completas o por subparcelas, previo el correspondiente Proyecto de Parcelación o Anteproyectos de Edificación, en el caso de que así se considere preciso por los Servicio Técnicos Municipales, al objeto de asegurar la correcta distribución de volúmenes y ordenación edificatoria, con una superficie media de parcela de 1.000 m².

La longitud máxima de fachada recta no podrá superar los 30 metros. La profundidad de la edificación máxima en plantas edificadas sobre rasante será de 15 metros. Todo ello con una tolerancia planimétrica de $\pm 10\%$ del diámetro definido en el anexo a las NN.UU. del PGOU.

Separación entre agrupaciones según círculo regulador que cumplirá las siguientes condiciones:

Con huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/3$.

Sin huecos de habitación vividera: $(L1+L2)/4$.

(Siendo L1 y L2 la altura reguladora de las fachadas enfrentadas)

4.3.10 Reserva mínima de aparcamientos.

Se reservará en el interior de la parcela espacio como mínimo para una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación computable.

Se actuará directamente sobre la parcela definida con proyecto único de arquitectura.

4.4.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, siendo en su totalidad de uso y dominio público.

Cualquier actividad de esparcimiento o recreo que se desarrolle en el interior de estas zonas, se realizará directamente por la administración, y serán de acceso libre.

Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano o de instalaciones urbanas.

4.5.- ZONA DE EQUIPAMIENTO.

4.5.1 Ámbito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a esta tipología y grafiadas en el Plano de ordenación denominado ámbito de ordenanzas.

4.5.2 Condiciones de uso.

Se autoriza exclusivamente el uso docente en sus diversas manifestaciones de preescolar y enseñanza primaria, salvo en la parcela calificada como equipamiento social, donde se podrán dar otros usos de equipamiento público que el Ayuntamiento estime convenientes (comunitario, comercial, cultural, reuniones y espectáculos, asistencial, etc.).

Quedan prohibidos todos los demás usos.

4.5.3 Condiciones de la edificación.

El volumen máximo edificable será el preciso para la construcción del equipamiento que estime necesario la administración. La altura máxima y número tope de plantas serán respectivamente de 7'50 metros y planta baja mas dos plantas.

La separación mínima de la edificación a linderos será de tres metros, salvo lo señalado en el plano de alineaciones del presente Plan Parcial.

4.5.4 Condiciones Tipológicas.

La edificación será de tipo aislada y de composición típica de los centros docentes con espacios libres alrededor destinado a zonas de recreo y deporte.

PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 008-SE.

SAN ROQUE (CADIZ).

PLAN DE ETAPAS

1. INTRODUCCIÓN.

El texto conjunto de la Ley 1/97 exige para los Planes Parciales en su Art. 83.2: “El Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluirá la fijación de plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de las unidades de ejecución que comprenda el sector y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico”.

De conformidad con los Art. 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento, el Plan de Etapas, se redacta como un documento separado del Estudio Económico Financiero, debiendo describir detalladamente lo reflejado en los correspondientes planos de la documentación gráfica de acuerdo con los siguientes apartados, que recogen las diferentes determinaciones derivadas de dicho Art. y del Art. 83 de la Ley 1/97 antes citado:

- Determinación de unidades de ejecución.
- Sistema actuación.
- Orden de prioridades.
- Etapas de cesión y equidistribucion.
- Etapas de urbanización.

2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El objetivo de disponer de suelo urbanizado para una actuación inmediata de edificación residencial que atienda las necesidades de la zona, la configuración física de los terrenos y los condicionantes preexistentes, entre los cuales se encuentra la estructura de la propiedad, aconsejan considerar el sector como una sola unidad de ejecución, aún cuando su urbanización se pueda llevar a cabo mediante varias etapas.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

De acuerdo con lo señalado en el Plan General de Ordenación Urbana, el sistema de actuación será el de **COMPENSACIÓN**.

4. ETAPAS DE CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN.

Conforme el Art. 179 del Reglamento de Gestión Urbanística, las cesiones de derecho a la administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el Plan, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo, se producirán con el acuerdo de aprobación de los Proyectos de Compensación correspondientes al sector, dentro del plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Al ser propietario único, y el Proyecto de Compensación tener como principal objetivo la identificación del 10% del aprovechamiento tipo del sector que corresponde al Ayuntamiento, las cesiones de los terrenos destinados a los viales, espacios públicos, equipamientos y servicios públicos, podrán efectuarse a la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, y por tanto, prácticamente al inicio del proceso de ejecución del Plan, aunque su inscripción registral se lleve a cabo con el Proyecto de Reparcelación.

5. ETAPAS DE URBANIZACIÓN.

Dada la amplitud relativa del sector, en relación con las necesidades de San Enrique, se considera que su urbanización, en principio, debe plantearse un una única etapa.

Se velará por la correcta ejecución de los espacios libres de dominio y usos público, en los términos que establecen la Ordenanzas Reguladoras, de forma que queden totalmente terminados en el plazo máximo fijado.

Podrán concederse licencias de apertura para actividades a instalar en edificaciones terminadas siempre y cuando tengan resuelta la infraestructura correspondiente a accesos y servicios.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 008-SE.

SAN ROQUE (CADIZ).

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. INTRODUCCIÓN.

El estudio Económico y Financiero del Plan Parcial constituye uno de los documentos básicos para justificar la materialización de las determinaciones del Plan. En consecuencia no debe ser un mero documento mas, sino que es un instrumento necesario en el proceso de ordenación incorporando al Plan la racionalidad precisa, resultando por otro lado preciso para constatar el equilibrio de los resultados entre el estado de gastos y el de ingresos.

El vigente Reglamento de Planeamiento solo exige para los Planes Parciales "la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización" Art. 45, precisando el Art. 55, que dicha evaluación debe "expresar su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros, según lo previsto en el Plan de Etapas", así como que "las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.

- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan”.

Finalmente, el Art. 63 del mismo Reglamento exige que “cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico-financiero..” habrá de señalar la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras.

Es conveniente realizar un análisis de la viabilidad y establecer una hipótesis lo más ajustada posible a la realidad sobre la disposición de recursos por parte de cada uno de los agentes. En cualquier caso se ha de tener en cuenta que el Estudio Económico Financiero no puede aportar una contabilidad definitiva de las inversiones futuras. Ha de ser una estimación propuesta.

En consecuencia con lo anterior, el presente Estudio Económico Financiero se estructura en los tres apartados siguientes:

- Estimación de coste.
- Estimación de ingresos.
- Viabilidad económica.

2. ESTIMACIÓN DE COSTES.

La ejecución del presente planeamiento parcial, conlleva tres tipos de costes básicos:

- Costes de obras.
- Costes de indemnización.
- Costes de honorarios, gestión, etc.

2.1 COSTES DE OBRAS.

Una primera aproximación al Coste Global de la urbanización del sector cabría hacerla mediante la aplicación de los costes unitarios estimativos de ejecución material establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, correspondientes al año 2.005, para la “urbanización completa de un terreno o polígono”, incluidos todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo.

Para una superficie comprendida entre 3 y 15 Has. y una edificabilidad entre 0,50 y 1 m²/m², entre cuyos valores se encuentra el sector, establece un coste unitario de 17,66 €/m² bruto, lo que supondría para la totalidad del sector unos 665.216,88 €, como coste de ejecución material de su urbanización.

Se considera preciso llevar a cabo una estimación más afinada, mediante la utilización de módulos de repercusión del coste total de las obras que contempla el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento, aplicados a los conceptos de obras cuantificables que derivan del Plan Parcial, correspondiente a costes unitarios diferenciados o con financiación específica.

Se considerará como presupuesto de referencia para la ejecución de las obras el más desfavorable de los dos.

2.1.1 Conceptos de obra.

- Red Viaria:
 - Viario básico.
 - Viario peatonal exclusivo.
 - Viario de conexión con c/ Cañada Real.

- Espacios Libres:
 - Paseo peatonal exclusivo.
 - Espacio libre central.
 - Resto de espacios libres a tratar.
 - Espacios libres a conservar (naturalístico).

- Conexiones Exteriores de los Servicios.
 - Abastecimiento de Agua Potable.
 - Colector de Saneamiento.
 - Suministro energía eléctrica.
 - Red de Telecomunicaciones.

2.1.2 Costes unitarios de obra.

• Red viaria:	
- Viario básico.	85,00 €/m ² .
- Viario peatonal exclusivo	35,00 €/m ² .
- Viario de conexión con c/ Cañada Real.	85,00 €/m ² .
<hr/>	
• Espacios Libres:	
- Espacios libres.	15,00 €/m ² .
<hr/>	
• Conexiones Exteriores de los Servicios.	
- Abastecimiento de Agua Potable.	45,00 €/ml.
- Colector de Saneamiento.	27,00 €/ml.
- Red de Telecomunicaciones.	30,00 €/ml.
- Suministro energía eléctrica	35,00 €/ml.
<hr/>	

2.1.3 Costes resultantes para el sector.

	SUPERFICIE	COSTE/m2	COSTE
RED VIARIA			562.245,00
VIARIO BÁSICO	5.415,00	85,00	460.275,00
VIARIO PEATONAL	1.772,00	35,00	62.020,00
CONEXIÓN CON CAÑADA REAL	470,00	85,00	39.950,00
ESPACIOS LIBRES			63.000,00
ESPACIOS LIBRES	4.200,00	15,00	63.000,00
CONEXIONES EXTERIORES			29.950,00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	150,00	45,00	6.750,00
COLECTOR DE SANEAMIENTO	100,00	27,00	2.700,00
RED DE TELECOMUNICACIONES	100,00	30,00	3.000,00
SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA	500,00	35,00	17.500,00
		TOTAL	655.195,00

Por lo tanto:

COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL 665.195,00 €

Asciende el presente presupuesto a la expresada cantidad de SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO euros.

COSTE DE CONTRATA

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	665.195'00 €
GASTOS GENERALES (13%)	86.475'35 €
BENEFICO INDUSTRIAL (6%)	39.911'70 €
TOTAL COSTES PARCIALES:	791.582'05 €
I.V.A. 16%	126.653'13 €
TOTAL COSTE DE CONTRATA:	918.235'18 €

2.2 COSTES DE HONORARIOS, GESTION, ETC.

Corresponden todos los costes de carácter técnico-administrativo que trae consigo la ejecución de un planeamiento parcial, como el presente tales como:

- Levantamientos cartográficos.
- Estudios geotécnicos.
- Honorarios de Proyecto de Urbanización.
- Gastos de Notarias y Registro.
- Gastos de gestión (proyecto de compensación, asesoramiento jurídico, etc.)
- Tasas e impuestos.
- Gastos de liquidación.

La cuantía total de estos costes se estima en un 15% de los costes de obras, resultando:

COSTE TOTAL DE HONORARIOS, GESTIÓN, etc.	118.737'31 €
--	--------------

2.3 COSTES TOTALES.

OBRAS:	791.582'05 €
HONORARIOS, GESTIÓN, etc.:	118.737'31 €
COSTES TOTALES:	910.319'36 €

Asciende el presente presupuesto a la expresada cantidad de NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE euros con TREINTA Y SEIS céntimos (IVA no incluido).

3. ESTIMACIONES DE INGRESOS.

La estimación de ingresos se lleva a cabo mediante la consideración de repercusiones medias por metro cuadrado construible, aplicadas a las superficies edificables derivadas del Plan Parcial, correspondiente al uso residencial en sus diferentes tipologías y al uso terciario.

3.1 TIPOLOGÍAS EDIFICABLES.

	SUP. SUELO	SUP TECHO	nº VIVIENDAS.
Plurifamiliar	14.584'00	14.848'60	123
Terciario	4.200'00	5.492'20	---

3.2 MÓDULOS DE REPERCUSIÓN.

Para cada una de las tipologías, y dentro del carácter aleatorio que lógicamente ha de tener una estimación de esta naturaleza, que no forma parte de las determinaciones que reglamentariamente son exigibles al planeamiento parcial, se han tomado como referencia datos del mercado local.

Los módulos unitarios de repercusión correspondientes a las diferentes tipologías de viviendas se basan en los siguientes aspectos:

T3.- Uso terciario	140,00 €/m².
R3/5.- Viv. plurif. en bloque aislado y pueblo mediterráneo	179,78 €/m².

Resultante de considerar una repercusión por vivienda de 21.035 € y teniendo en cuenta la superficie unitaria media de 120 m²/viv. de dichas tipologías.

3.3 RESUMEN DE INGRESOS.

TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE	VALOR/m ²	INGRESOS
PLURIFAMILIAR R3, R4, R5	14.848,60	179,78	2.669.481,31
TERCIARIO	5.492,20	140,00	768.908,00
	total		3.438.389,31

4. VIABILIDAD ECONOMICA.

Del simple contraste entre las dimensiones de costes e ingresos, cabe deducir la viabilidad económica de la actuación, si bien, además, se debe considerar el coste inicial del suelo.

Jaén, Junio de 2006.

sánchez+toledano arquitectos.