

MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-3-11 al Punto 10

EL SECRETARIO GENERAL,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU EN EL AREA 017-SR

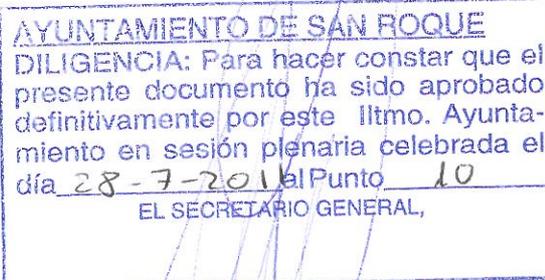
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 28-7-2011 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

INDICE DE LA MEMORIA:

1. ANTECEDENTES
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
4. CARACTERISTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS
 - 4.1. LÍMITES FISICOS
 - 4.2. TOPOGRAFIA
 - 4.3.VEGETACION
 - 4.4.GEOMORFOLOGIA
 - 4.5. CLIMA
5. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
6. ORDENACION, DESCRIPCION
7. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION ADOPTADA
8. PRESCRIPCIONES DE CORRECCION, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO
9. ORDENACION Y COORDINACION DE ENLACE CON LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS
 - CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN
 - ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - SANEAMIENTO
 - DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO
 - CANALIZACION TELEFONICA
 - OTRAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN
- 10.ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS
 - RED VIARIA
 - ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
 - SANEAMIENTO Y DEPURACION
 - ENERGIA ELECTRICA
 - TELEFONIA
- 11.PLANEAMIENTO VIGENTE (A.D. 25 JULIO 2000).
 - 11.1 FICHAS DE PLANEAMIENTO
 - 11.2. PLANEAMIENTO MODIFICADO
 - 11.3. FICHAS DE PLANEAMIENTO MODIFICADAS
- 12.ORDENANZAS REGULADORAS
- 13.GESTION
- 14.CONCLUSION



1.- ANTECEDENTES.-

El Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de San Roque (Cádiz), fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 25 de Julio de 2000. En dicho Plan General se incluye el área 017-SR con las siguientes determinaciones urbanísticas:

Regulación.....DESARROLLO Y CRECIMIENTO.

Clasificación.....SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 1º CUATRIENIO.

Remitidas a Planeamiento.....PLAN PARCIAL.

Sistema de Actuación.....COOPERACIÓN

Uso Dominante.....Residencial Terciario e industrial compatibles.

Edificabilidad.:

- Residencial: $1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2 \Rightarrow 1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2: 3 \text{ m} = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Terciario: $2,1 \text{ m}^3/\text{m}^2 \Rightarrow 2,1 \text{ m}^3/\text{m}^2: 3,5 \text{ m} = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Industrial: $2,4 \text{ m}^3/\text{m}^2 \Rightarrow 2,4 \text{ m}^3/\text{m}^2: 4 \text{ m} = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Las demás determinaciones urbanísticas (superficies de las áreas, superficies de las zonas verdes, áreas de movimiento, superficie de solares, tipología y usos compatibles, etc.), quedan expuestos en las fichas urbanísticas adjunta (PLANEAMIENTO VIGENTE, ficha nº 118 -017-SR), así como en las señaladas en el documento de adaptación parcial a la LOUA, que fue aprobado el 7 de mayo de 2009 por el Ayuntamiento Pleno y que son:

017-SR: suelo urbanizable sectorizado

Denominación Adaptada	Uso Global	Superficie m ²	Densidad Viv/h	Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Nº viviendas Unidades	Determinaciones según LOUA
17-SR	Rs	99.363	50	0.6	59.618	497	Art.17 y 10.1.A.b

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-7-2011 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

Los terrenos que constituyen el área 017-SR son actualmente, en parte propiedad de la Junta de Andalucía, mientras que el resto lo constituyen pequeños propietarios, situados fundamentalmente junto a la Fuente del Chorro. Las superficies medidas, sobre los planos topográficos son las expresadas en el plano I.5. "Estructura de la propiedad".

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

El área objeto de la Modificación Puntual de elementos (017-SR) está incluida como se ha dicho anteriormente, en el PGOU, aprobado definitivamente el 25 de Julio de 2000, el cual fue adaptado parcialmente a la LOUA según documento aprobado por el Ayuntamiento-Pleno el 7/05/2009.

Los objetivos que persigue la Modificación se pueden resumir en:

- Conseguir la implantación, con una adecuada ordenación de tres ámbitos de gestión que permitan, la correcta localización de usos residenciales, manteniendo los objetivos previstos en el P.G.O.U. vigente, incluyendo la ejecución del 30 % del aprovechamiento residencial para viviendas protegidas.
- Ajustar de una forma adecuada el sistema de espacios libres, en prolongación de los espacios libres ya ejecutados que conforman la ladera sur de San Roque, de acuerdo con el PGOU vigente.
- Ordenar volúmenes y determinar alineaciones en el frente de carreteras, disponiendo de forma coherente los usos permitidos de manera que se genere una imagen de mayor calidad urbana, en la entrada a la ciudad de San Roque.
- Mantener los mismos objetivos propuestos ya para el área por el PGOU en la Memoria Descriptiva, sin alterar la ordenación estructural.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-7-2011 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

- Mantener la necesidad de ordenación mediante 2 Planes Parciales y un Plan Especial, dada la existencia de dotaciones locales, que precisan de un análisis más riguroso y detallado.

4.-CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS .-

Las características más importantes, a efectos de este estudio son: límites físicos, topografía, vegetación, geología y clima.

4.1.-Límites Físicos.-

De acuerdo con la medición realizada sobre el topográfico realizado, la superficie total del área es de 100.967 m².

Los terrenos están situados al oeste del núcleo de San Roque, en contacto con el tramo urbano que conforma la travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas-San Roque). Poseen una forma irregular con una ligera pendiente en dirección Oeste-Este siendo sus límites:

Norte: calle Ermita, acceso a San Roque

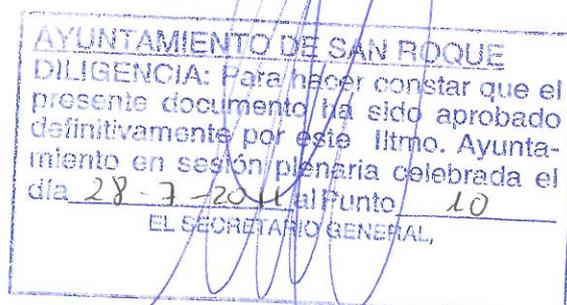
Sur: Autovía A-7-E-15 (antigua carretera desdoblada de la N-340)

Oeste: travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas-San Roque)

Este: suelo urbano de San Roque.

4.2.-Topografía.-

La topografía presenta pendientes suaves hacia el Sur y el Oeste, desde la colina donde se asienta el núcleo urbano de la ciudad de San Roque.



4.3.-Vegetación.-

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación de interés, por lo que no existe ningún inconveniente para el desarrollo previsto.

4.4.-Geomorfología.-

La zona de estudio se sitúa en el extremo SW de la Cadena Bética, dentro de la unidad que se conoce como FLYSCH del Campo de Gibraltar.

Su suelo es típicamente alóctono.

4.5.-Clima.-

Clima definido como mediterráneo-marítimo y se caracteriza por dos aspectos:

-La benignidad del régimen de temperaturas con ausencia casi total de heladas y una amplitud térmica reducida.

-La distribución de la pluviosidad muy poco homogénea, con un mínimo muy acusado en los meses de Julio y Agosto.

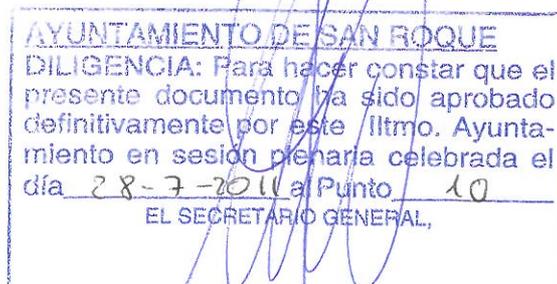
Esta zona se caracteriza por existencia de fuertes vientos dominando el de dirección E (Levante) y el del O (Poniente).

En lo que respecta a las temperaturas, tenemos los siguientes datos:

-Media de las máximas registradas: 34° C.

-Media de las mínimas registradas: 5° C.

-Media Anual: 18° C.



5.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

Los terrenos que constituyen el área 017-SR, actualmente serán los mismos tras la modificación puntual del citado Plan, ya que no se modificarán sus límites. Están parcialmente ocupados en la zona más al Norte con pequeñas edificaciones (Fuente El Chorro) y hacia el Oeste, con la implantación de determinados usos de carácter provisional.

En lo que respecta a las infraestructuras existentes:

- El área cuenta con acceso, a través de la travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas-San Roque), que ha sido cedida recientemente al Ilustre Ayuntamiento de San Roque, es ese tramo.
- A la vista de las demandas previsibles en función de la edificabilidad y usos compatibles, no existe ningún inconveniente para el suministro de agua potable desde las propias redes señaladas en la documentación gráfica.
- Las aguas residuales pueden ser conducidas al sistema de depuración integral, a través de las redes existentes.
- En lo que respecta a la energía eléctrica, las redes existentes en la zona, tienen suficiente en A.T. para la demanda previsible, existiendo un centro de transformación que puede atender a la zona.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-7-2011 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL

6.- ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN.-

En la medición realizada sobre el topográfico realizado, se ha detectado una diferencia de superficie, respecto de la incluida en la ficha del área del PGOU vigente. Mientras la superficie del ámbito según la ficha de planeamiento del PGOU vigente es de 99.363 m², la medición sobre la cartografía actualizada es de 100.967 m².

Se mantiene la ordenación estructural del P.G.O.U.

Se determinan tres ámbitos o sectores para la mejor gestión del área..

Se han mantenido las determinaciones urbanísticas del PGOU de ordenación.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA .-

La Ordenación adoptada se justifica por la resolución de los problemas actualmente existentes. Con esta ordenación que se propone, se consigue:

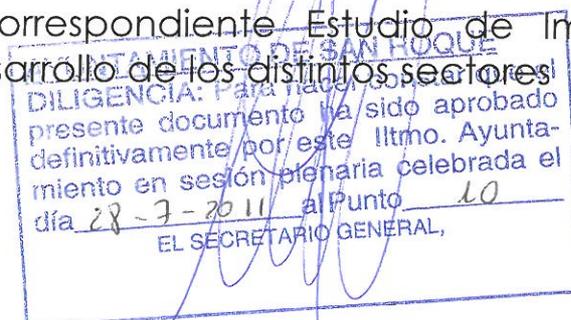
- Ordenación adecuada de la red viaria y de los espacios libres, ajustando su diseño a lo dispuesto en el documento de aprobación inicial de la revisión del P.G.O.U. y a las zonas donde ya existen usos públicos, proponiendo el mejor uso y disfrute de estos elementos, que el planeamiento propone en función de las necesidades existentes, en el núcleo urbano de San Roque.
- La modificación no afecta a los usos compatibles, tipología, ni edificabilidad propuestos en el P.G.O.U manteniendo la ordenación estructural, propuesta por el Planeamiento vigente.

8.- PREESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

I.1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

Generalmente, los impactos derivados de actuaciones urbanísticas se caracterizan por su persistencia e irreversibilidad. Por ello las medidas protectoras y correctoras deben ir encaminadas a reducir el impacto producido por el cambio de uso en la superficie afectada, mediante la incorporación en el proyecto de directrices de carácter general y específicas que habrán de tomar forma de norma en la versión definitiva de las figuras de desarrollo que se establecen.

Para ello se redactará el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental en los planes de desarrollo de los distintos sectores de



acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

1.1.1. Medidas generales.

1) Las medidas protectoras y correctoras que deben incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras. Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

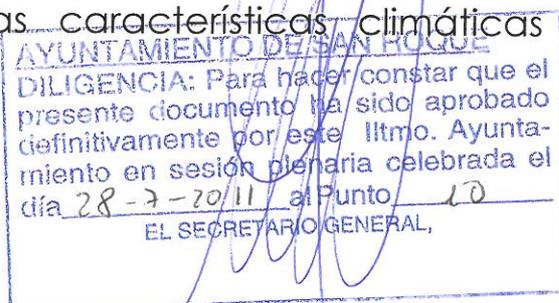
2) El Proyecto de Urbanización tendrá que contener un Plan de Gestión y Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación, que abarque, ente otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para las obras.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno en la zona.



- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Eliminación de los restos de obra, especialmente en los bordes del núcleo urbano y de la carretera.

c) Control de vertidos y emisiones fortuitas, dedicando especial atención a:

- Control de cambios de aceite de la maquinaria.
- Control de la situación de los vehículos utilizados en la construcción que, en cualquier caso, tendrán sus ITV's vigentes.
- Control de las emisiones de polvo en las épocas y momentos que sea necesario mediante riego o cualquier otra técnica.

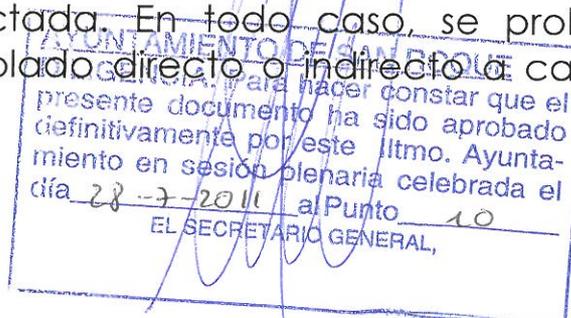
3) El tráfico de maquinaria pesada que se va a producir en la fase de construcción, ha de planificarse contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico, limitando a su vez la velocidad máxima a fin de minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

4) En el caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización o de implantación de actividades, se paralizarán de inmediato las obras, poniéndolo en conocimiento de los Organismos Administrativos competentes en la materia, para los efectos oportunos, tal y como se recoge en el artículo 50.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5) Atendiendo a las características de la red de abastecimiento de agua a las diferentes Actuaciones de Planeamiento previstas, se ha de dotar al mismo de los sistemas que garanticen permanentemente la presión y caudal mínimos en la red contra incendios y la suficiente autonomía exigibles.

1.1.2. Referente a vertidos y saneamiento.

1) Cualquier vertido de aguas residuales ha de efectuarse a la red general de saneamiento proyectada. En todo caso, se prohíbe cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto a cauce público.



2) La infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales, mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hidráulicos suficientes.

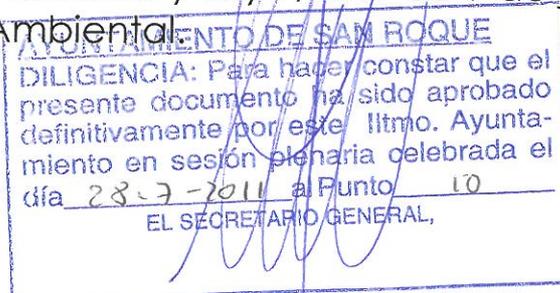
3) Las redes de abastecimiento y saneamiento se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las áreas urbanizables o actuaciones programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

4) La red de conducción del saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de 50 cm entre las generatrices más próximas, siempre que no exista peligro de contaminación. Además, ambas redes han de instalarse en zanjas diferentes.

1.1.3. Referente a residuos sólidos.

1) Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de las diferentes actuaciones de planeamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de los residuos sólidos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en la Ley 10/98, de 21 de abril, sobre Residuos, en la Ley 11/97, de 24 de abril, sobre envases y residuos de envases, el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.



2) Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases del proyecto (uno o varios) debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

3) Los Planes de desarrollo derivados de esta modificación incorporarán la reserva de suelo necesario para la construcción de puntos limpios de acuerdo al artículo 103.2 de la Ley 7/2007.

1.1.4. Referente al suelo.

1) Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

2) Las obras de infraestructuras y construcción de edificaciones, en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos.

1.1.5. Referente al tratamiento paisajístico.

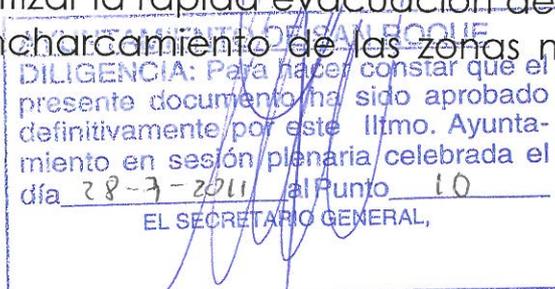
1) Por todo el sector se deberán instalar papeleras en los trazados lineales de los viales y en las zonas de descanso.

2) Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

1.1.6. Medidas protectoras y correctoras adicionales.

1) Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo en zona de dominio público hidráulico, o en la zona de policía de cauces, se realizará tras la pertinente autorización de la Cuenca Mediterránea Andaluza.

2) Se garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese la finca. Se adoptarán las medidas constructivas necesarias para garantizar la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas durante épocas de lluvia.



3) Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la ausencia de afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, especialmente los producidos por la maquinaria pesada (aceites, combustibles, etc.). Para ello todas las actividades que entrañen riesgo, tales como cambios de lubricantes, reparaciones, abastecimiento de carburantes, etc., deberán realizarse en parques de maquinaria habilitados al efecto, y en caso de producirse vertidos accidentales, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

Así mismo deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, tales como desencofrantes, restos de asfaltos, restos de pinturas, disolventes, etc., impidiendo que estos puedan alcanzar los flujos de aguas superficiales o subterráneas. Los residuos de este tipo serán recogidos, almacenados en contenedores adecuados y tratados por un gestor autorizado.

4) Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

5) El Ayuntamiento de San Roque deberá asumir, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.

6) Las condiciones de ordenación del sector deben garantizar, mediante un diseño adecuado de las rotondas y carriles de servicio necesarios, la fluidez del tráfico en la urbanización.

7) Los espacios libres se diseñarán dando preferencia al empleo de especies arbóreas y arbustivas autóctonas sobre el uso de especies de carácter ornamental.

8) La implantación de actividades queda condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención Ambiental que correspondan en aplicación de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

BY BUREAU OF DOCUMENTATION

DIL 4077A: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-3-11 al Punto 10

EL SECRETARIO GENERAL,

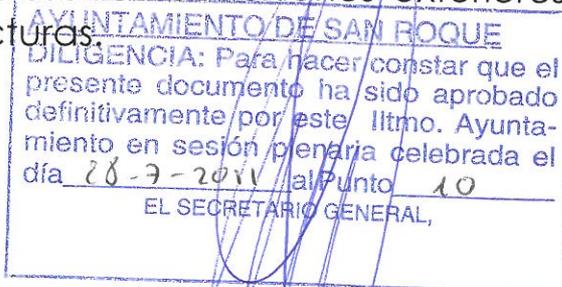
9.- ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN DEL ENLACE CON LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se especifican a continuación las determinaciones básicas de enlace con los sistemas generales, como contenido propio de la presente Modificación, acompañado de características técnicas detalladas de las diferentes infraestructuras, de acuerdo con los datos facilitados por la oficina municipal y que se incluyen en la presente Modificación con el carácter de «Ordenanza Municipal de Urbanización» y, por lo tanto se trata de determinaciones cuya innovación futura, de acuerdo con la LOUA y la legislación de régimen Local, estarán sometidas a los trámites de éste último régimen. Así mismo las especificaciones deben entenderse con carácter flexible, en el sentido de que en fase de Proyecto de Urbanización, se podrán adaptar y reajustar las especificaciones técnicas tipo facilitadas por el Ayuntamiento a las condiciones y requerimientos particulares del espacio en el que se actúa.

Para la recepción provisional de la urbanización, además de cumplimentar el proyecto presentado y sobre el que se ha dado licencia, será necesario Informe de conformidad y recepción de los servicios emitidos por las empresas correspondientes.

Será de cargo de los propietarios o promotores de los sectores la ejecución de todas las infraestructuras de urbanización necesarias para el desarrollo del mismo, incluso las conexiones exteriores a los Sistemas Generales de infraestructuras.



ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La conexión con la red general municipal gestionada por ARCGISA, se realizará en el punto indicado por dicha Compañía. En las calles colindantes que confluyen al SE del Sector hay redes a las que es

viable conectar con las ampliaciones que procedan a definir en fase de Proyecto de Urbanización.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de ARCGISA que serán tenidas en cuenta en las Ordenanzas del Plan Parcial o Plan Especial y Proyecto de Urbanización:

- Acometidas con tubería de polietileno de baja densidad a 10 atm de presión.
- Canalización con tubería de fundición dúctil.
- Hidrante con carrete de fundición, racor de toma normalizada para bomberos, empotrado en pozo prefabricado, señalización y tapa de fundición color rojo.
- Válvulas de corte de acerado, trampillón, eje de maniobra fijo o telescópico.
- Boca de riego modelo ARCGISA.

SANEAMIENTO.

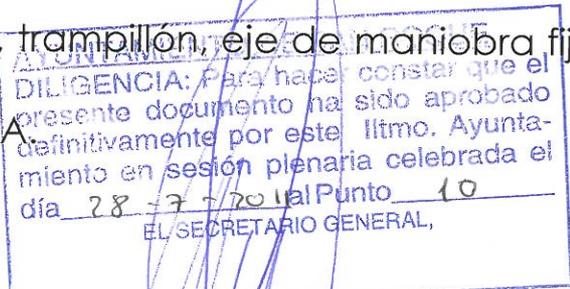
La conexión con la red general municipal gestionada por ARCGISA se realizará en el punto indicado por dicha Compañía.

Por las condiciones topográficas del Sector, junto con las del Sector contiguo, la viabilidad del vertido debe de realizarse de acuerdo con el esquema del Plano de Ordenación, en dos posibles puntos de conexión:

- En función de la ordenación pormenorizada podrá realizar el vertido a través de colector que discurra por el viario vv1 ÷ vv2 hasta alcanzar el pozo más próximo en la carretera CAP-9204.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de ARCGISA que serán tenidas en cuenta en las Ordenanzas del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización:

- Acometidas en gres cerámico con unión elástica.
- Acometida de imbornales de hormigón vibro-comprimido con junta elástica.
- Redes de polietileno reticulado pared lisa color teja
- Imbornal modelo ARCGISA.
- Pozo de registro con anillas de hormigón, cono de reducción, pates recubiertos con polipropileno y caucho, tapa de hierro fundido.



DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

Se ha solicitado a Sevillana Endesa informe de viabilidad de enlace para la potencia estimada requerida por el Sector, y a falta de emisión y concreción del mismo, se han señalado la conexión del CT del Sector con el CT próximo situado junto al borde sur del Sector, delegándose a la fase de Proyecto de Urbanización la realización de las extensiones que sean en su caso necesarias.

La red se ajustará a los Reglamentos correspondientes de Media y Baja Tensión en vigor a la ejecución de las obras, así como a las especificaciones técnicas de la Compañía.

Respecto a la red de media y baja tensión:

- Centro de transformación prefabricado de hormigón.
- Arqueta de media tensión con cerco y tapa modelo sevillana.
- Arqueta de registro para red de baja tensión con cerco y tapa modelo Sevillana.

Respecto a la red de alumbrado se ajustará a los siguientes especificaciones:

- Pedestal para cuadro de alumbrado público.
- Arqueta de registro red cerco y tapa metálico.
- Farola con pie de acero galvanizado (tipo Carandini) de 7 a 9 m de altura, con luminaria tipo Carandini serie JCH-250 con armadura y tapa superior en fundición inyectada de aluminio pintado en color a elegir con resina de poliéster, reflector de chapa de aluminio de gran pureza anodizado y abrillantado, cubeta de cierre de policarbonato y vidrio plano templado con alojamiento de portalámparas, formado compartimento estanco mediante junta de silicona, con lámpara de 100, 150 o 250 w de sodio de alta presión color amarillo según cálculo de luminosidad.
- Farola modelo municipal de 3,70 m con pie de hierro fundido, columna de tubo, luminaria formada por farol de chapa con vidrio armado, lámpara de 150 w de sólido de alta presión color amarillo.
- Se soterrarán las líneas aéreas que puedan afectar a la Ordenación del Sector.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-7-2011 al punto 10

EL SECRETARIO GENERAL,

CANALIZACIÓN TELEFÓNICA.

De las consultas al operador dominante en la zona (Telefónica) se deduce la viabilidad de la prestación del Servicio median conexión a la res actual del núcleo de San Roque.

Las instalaciones se adecuarán a las normas particulares de la Compañía.

OTRAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

AL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-7-2011 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

A) Pavimentaciones.

- Bordillos de calzadas y aceras de hormigón achaflanado de 100 x 28 x 17 o 50 x 28 x 17.
- Las calzadas de tráfico rodado tendrán su superficie de rodadura de capa de aglomerado asfáltico con espesor correspondiente según Norma a la densidad de tráfico.
- Los paquetes del pavimento con espesor correspondiente según Norma a la densidad de tráfico.
- Acerados de losa de hormigón hidráulico de 40 x 40 cm, tipo prensolit en relieve en colores negro y blanco, según modelo municipal.
- Los acerados de señalización, pasos de peatones y rampas serán similares.
- Los alcorques llevarán bordillo prefabricado de hormigón de 60 x 25 x 10.

B) Jardinería.

- El Ayuntamiento podrá modificar los tipos de vegetaciones sustituyéndolos por similares pero más adaptables a la tipología de la población.
- Las zonas verdes llevarán sistema de riego por goteo automático.
- Las zonas verdes que constituyan parque público irán vallados con postes y malla y con puertas de acceso y portadas singulares.

C) Mobiliario urbano.

- Papelera pública metálica (modelo municipal) cubo basculante de hierro cincado circular de diámetro interior 37 cm, plancha de 2 mm perforada y estructura de hierro.

- Banco de estructura de hierro y tablones de tuvo metálico galvanizado pintado, longitud de 1,75 m, con respaldo.
- Aparatos de juegos de niños de madera y cumpliendo todas las normas de seguridad.
- Los rótulos de las calles serán de modelo municipal colocados en fachadas en las calles que existen construcciones y en soportes metálicos en las demás, constituidos por marcos metálicos y azulejos.
- Las señales de tráfico serán las determinadas por la policía local previa solicitud de informe vinculante a la misma y cumpliendo las normas de la DGT.

D) Recogida de residuos sólidos.

- Para el suministro y colocación de los contenedores de basura, tanto los empotrados como de los de superficie se estará a lo dispuesto por Urbaser, entidad encargada del servicio.
- Para el suministro y colocación de los contenedores de papel y vidrios, tanto los empotrados como de los de superficie, se estará a lo dispuesto por la Mancomunidad del Campo de Gibraltar, empresa encargada del servicio.
- Antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización se aportará certificación de Mancomunidad, de aprobación de los planos donde figuren los emplazamientos de los contenedores.

10. ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-7-2011 al Punto 7
 EL SECRETARIO GENERAL,

- Red viaria.-

El esquema de la red viaria puede observarse en el plano de ordenación propuesto, manteniéndose el viario de conexión entre ambas zonas interiores al sector, dando acceso tanto a las parcelas o manzanas resultantes de la ordenación, como al sistema general de espacios libres.

- Abastecimiento de agua potable .-

Tal como se ha expuesto anteriormente, se dispone de infraestructura suficiente en lo que respecta al abastecimiento y distribución de agua potable al área 017-SR., con las

dotaciones necesarias de caudal y presión necesarias para la edificabilidad, uso y tipología que se permiten. Se realizará la conexión en anillo a la red de agua con Ø 400 mm. en fundición, a través del viario principal, como refuerzo, prolongación de la ya existente.

El suministro de agua a la nueva zona a urbanizar se realizará desde redes existentes, concretamente desde conexiones a realizar en la c/ Juan Domingo de Mena de la urbanización Residencial La Ermita y vial de acceso oeste a San Roque por Santa Margarita procediendo al cierre de malla con redes existentes en los diferentes viales que se desarrollen.

En cuanto al diseño, diámetros de redes, materiales de las mismas, dotaciones, presiones, trazados etc., estos deben ser debidamente justificados en el correspondiente proyecto de urbanización de la zona, el cual se realizará de acuerdo con las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar.

- **Saneamiento y depuración.** -

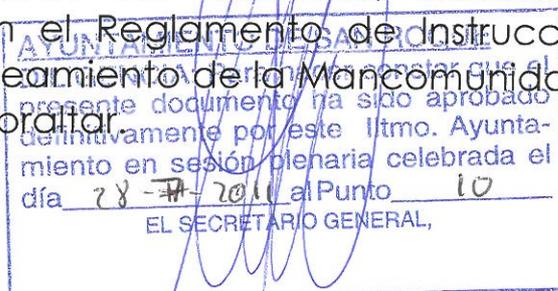
Las aguas residuales industriales que se generen serán enviadas a la planta depuradora de San Roque , a través de las redes existentes, que cruzan ya la autovía.

Se diseñaran redes separativas para aguas fecales y pluviales.

La nueva zona a desarrollar se encuentra fuera de la zona de cobertura de la red de saneamiento; por lo que se debe diseñar una nueva red de saneamiento de aguas fecales capaz de evacuar estas hasta las proximidades de la autovía A7 donde se conectara con la infraestructura existente.

La red de pluviales se resolverá diseñando una nueva red de pluviales y conectando a red existente en carretera de acceso oeste a San Roque por Santa Margarita (CAP-9204) previa justificación de la capacidad de la red existente o generando un nuevo punto de vertido a cauce público, previo trámite de la correspondiente autorización administrativa de vertido, ocupación o servidumbre ante el Organismo correspondiente de la Cuenca receptora.

La nueva infraestructura debe ser diseñada, calculada y ejecutada de acuerdo con el Reglamento de Instrucciones Técnicas de las redes de Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar.

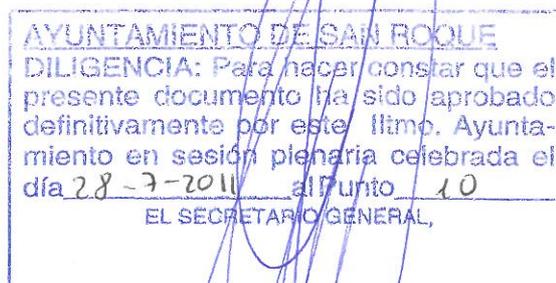


- **Energía eléctrica.-**

Al igual que lo expuesto para el agua potable, las instalaciones existentes son suficientes para la distribución de energía eléctrica en M.T. y B.T., con las ampliaciones necesarias de suelo para los C.T. y redes de B.T.

- **Telefonía.-**

Se prevén infraestructuras interiores complementarias ampliándose las existentes en las áreas contiguas.



11.-PLANEAMIENTO VIGENTE. (A.D. 25 JULIO 2000)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 28-7-2011 / al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

11.2.-PLANEAMIENTO MODIFICADO
(PROPUESTA DE MODIFICACIÓN)

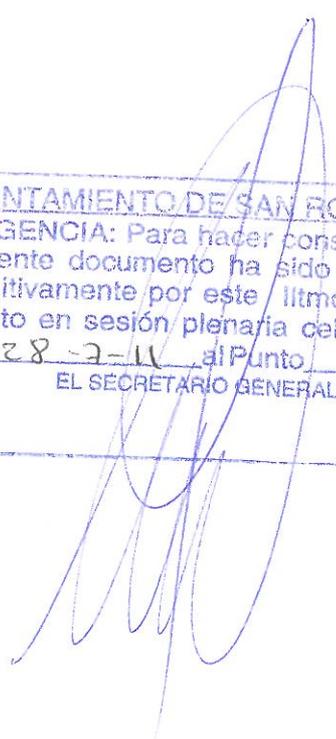
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 28-7-11 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

11.1.- FICHA DE PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 28-7-2011 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

11.3.- FICHAS DE PLANEAMIENTO MODIFICADAS

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-2-11 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,



PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE **CONDICIONES GENERALES DEL AREA**

Número de ficha..:	118-3	Localización..:	017-SR-3	Superficie.:	36.815
--------------------	-------	-----------------	-----------------	--------------	--------

Regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 Clasificación.....: URBANIZABLE SECTORIZADO
 Remitidas a planeamiento...: PLAN PARCIAL
 Sistema de Actuación.....: COOPERACIÓN

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M³/M²	C.AREA	%	C.URB	C.VA
% Rp-residencial permanente	70.	1,8.	3,94.	0,7	0,65	2,26
% Rt-residencial turístico	0.	0.	0.	0.	0.	0.
% Tc-terciario complementario	15.	2.1	3.23	0,15	0,65	
% In-industrial.....	15.	2,4	1,58	0,15	0,65	0.
	SUPERFICIE	AM.1C	AM.2C	SG ASIGNADO		
Sistemas Generales Asociados	0.	0,1141.	0.	AMsector = 0,1141		

Otras condiciones Generales..:

DOTACIONES LOCALES Y CECIONES GENERALES DEL AREA (s/ art. 17 de la LOUA)

ZV	SD	EQ	SC	DE	PD	SA

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

- 1 Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenacion y gestion.)
- 2 Las tipologías serán definidas en el PlanParcial de ordenación
- 3 Tolerancia dimensional de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.
- 4 Se permitira una 4ª planta con una ocupacion del 30% y una 5ª planta en los Hitos con una ocupación del 50 % de la 3.
- 5 Los usos industriales son susceptibles de incluirse dentro del uso terciario a los efectos de ordenación del Plan Parcial.
- 6 Como mínimo el 30% del aprovechamiento residencial será destinado a viviendas protegidas de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA
- 7 El trazado del viario reflejado en los planos de ordenación se considera vinculante.
- 8 La localización de los Espacios Libres se considera orientativa, debiéndose cumplir los demás condicionantes establecidos en el art. 17 de la LOUA y el art. 10 del anexo al R.P.U.

PARAMETROS URBANÍSTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha.:	50	Altura Reguladora.:	10.5	NP.:	3	% Viario estimado:	25
-------------------	----	---------------------	------	------	---	--------------------	----

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

	Tipo medio y tolerancias %							Usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp.:	x	x	x													
Rt.:																
Te.:			30	10	x	50										
In.:			50	x												

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-2-11 al Punto 10 cc
 EL SECRETARIO GENERAL,

12.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

La modificación del P.G.O.U. , para el área 017-SR, no implica modificación alguna de las ordenanzas y normativas de aplicación del P.G.O.U. vigente. Por tanto las ordenanzas reguladoras no se modifican respecto del planeamiento del desarrollo vigente.

13.-GESTIÓN.-

Área 017-SR-1

Plan Parcial

Sistema de actuación: Compensación

Al pertenecer los terrenos a diversos propietarios, deberán constituirse en Junta de Compensación, si fuera necesario.

Área 017-SR-2

Plan Parcial

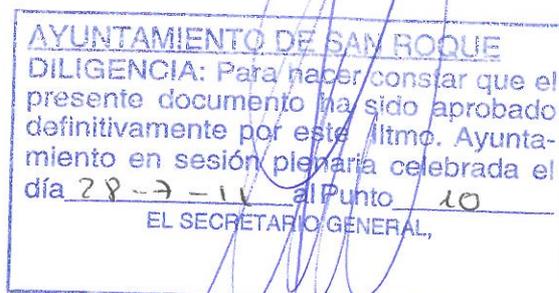
Sistema de actuación: Compensación

Al pertenecer los terrenos a diversos propietarios, deberán constituirse en Junta de Compensación, si fuera necesario.

Área 017-SR-3

Plan Parcial

Sistema de actuación: Cooperación



14.- CONCLUSIÓN.-

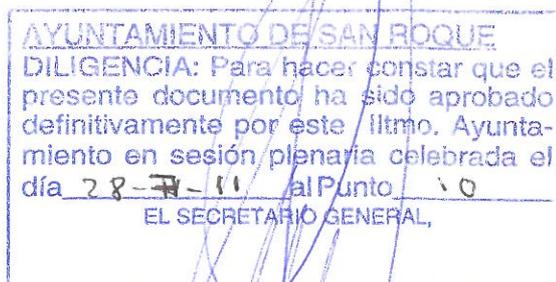
La presente Modificación se basa en lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 19 de diciembre), para la Modificación de los Planes, debiéndose tramitar de acuerdo con lo dispuesto en la misma. La presente Modificación supone una Innovación del Plan General de Ordenación Urbana vigente, ya que altera parte de sus determinaciones, aunque no altera la ordenación estructural.

San Roque, julio 2011.

El Arquitecto Municipal.



Nicolás Moncada García



INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 SITUACION
- I-2 EMPLAZAMIENTO
- I-3 ORDENACION s/PGOU VIGENTE
- I-4 ORDENACION s/PGOU REVISIÓN
- I-5 ORDENACION Y CLASIFICACIÓN S/ADAPTACIÓN PGOU A LA LOUA
- I-6 USOS GLOBALES S/ADAPTACION PGOU A LA LOUA
- I-7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I-8 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
- I-9 TOPOGRAFICO

PLANOS DE ORDENACION:

- O-0 ORDENACION ESTRUCTURAL. AMBITO DE LA MODIFICACION
- O-1 ORDENACION ESTRUCTURAL. AMBITOS DE GESTION
- O-2 ORDENACION PORMENORIZADA. PROPUESTA NO VINCULANTE
- O-3 ORDENACION PORMENORIZADA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- O-4 ORDENACION PORMENORIZADA. ORDENACION VOLUMENES
- O-5 ORDENACION PORMENORIZADA. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES

