

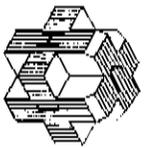


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA Nº 4 DEL AREA
012-SR DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE (CADIZ)**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 17-03-2010 al Punto II
EL SECRETARIO GENERAL

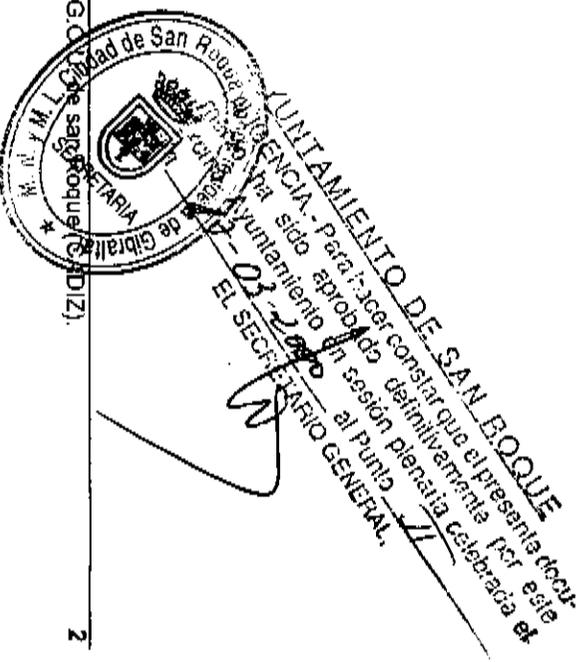


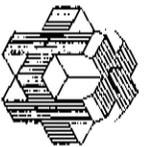


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

MEMORIA.

- 1.- Objeto del Encargo.
- 2.- Descripción de las Zonas de Planeamiento.
- 3.- Propiedad y Justificación del Planeamiento.
- 4.- Determinaciones del Planeamiento de Rango superior.
- 5.- Objetivos del Estudio de Detalle.
- 6.- Determinación de alineaciones y Rasantes.
 - 6.1.- Alineaciones.
 - 6.2.- Rasantes.
- 7.- Ordenación de Volúmenes.
- 8.- Tipologías Edificatorias.
- 9.- Plazas de Aparcamiento.
- 10.- Infraestructuras.
 - 10.1.- Agua Potable.
 - 10.2.- Red de Baja tensión.
 - 10.3.- Red de Alumbrado Público.
 - 10.4.- Red de Saneamiento.
 - 10.5.- Red de Telefonía.
- 11.- Condiciones Generales de la Edificación.
- 12.- Evaluación Económica.
- 13.- Sistema de Actuación.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

PLANOS.

Planos de Información:

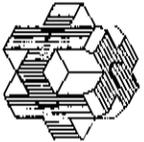
- I-1.- SITUACION.
- I-2.- P.G.O.U.
- I-3.- TOPOGRAFICO.

Planos de Proyecto:

- P-1.- ZONIFICACIÓN.
- P-2.- REPLANTEO VIARIO.
- P-3.- PERFILES LONGITUDINALES.
- P-4.- ALINEACIONES Y RASANTES.
- P-5.- RED DE AGUA POTABLE.
- P-6.- RED DE MEDIA Y BAJA TENSION.
- P-7.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
- P-8.- RED DE SANEAMIENTO (FECALLES).
- P-9.- RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES).
- P-10.- RED DE TELEFONIA.

EL AYUNTAMIENTO DE SAN RODRIGO
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es el aprobado en sesión plenaria celebrada el día 03/02/2020 al punto 7.
El SECRETARIO GENERAL,





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

- Porcentajes de Participación:

Herederos D ^a Athene.	68,00%
D ^a M ^a Angeles Martinez.	32,00%
TOTAL	100,00%

- Limites:

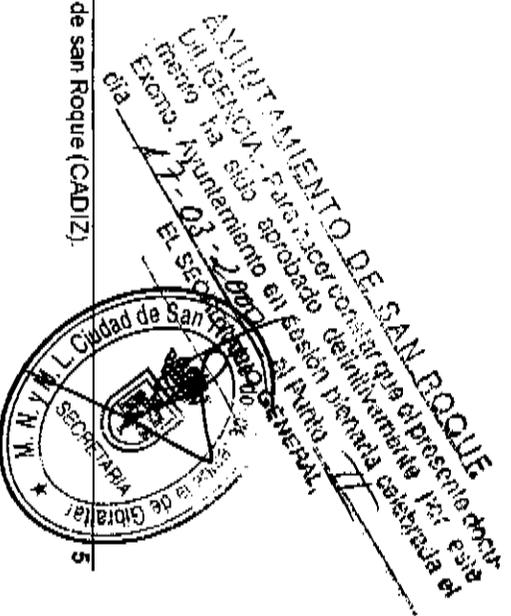
Sus Limites son los siguientes:

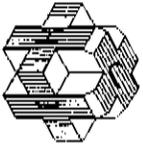
Al Norte.- Con terrenos de la finca "El Almendral".

Al Este.- con terrenos de la Modificación Puntual.

Al Sur.- con terrenos de "Huerta Varela" y de D. Miguel Ruiz Castilla.

Al Oeste.- Con la "Huerta Varela" y finca de la misma propiedad.





4.- Determinaciones del Planeamiento de Rango Superior.

AREA 4

Superficie:	15.354 m ²
Calificación:	Residencial y Terciario complementario
Tipología edificatoria:	Vivienda Unifamiliar (R2)
Forma de actuación:	Unidad de Ejecución sujeta a Estudio de Detalle
Parcela mínima:	100 m ²
Condiciones de Uso:	

Uso fundamental: Vivienda unifamiliar adosada (R2)
Uso compatible: Los señalados como tales en las normas urbanísticas del P.G.O.U.

Densidad:	50 vdas./Ha.
Edificabilidad:	Residencial 0,6 m ² /m ² (1,8 m ³ /m ² ; h=3,00 m.) Terciario 0,6 m ² /m ² (2,1 m ³ /m ² ; h=3,50 m.)

El aprovechamiento residencial y el terciario complementario, se establecerá con las

Siguientes proporciones:

- Residencial: 85% s/Area.
- Terciario: 15% s/Area.

Edificabilidad residencial: 85% s/15.354 m² x 0,6 m²/m² = 7.830 m².

Número máximo de viviendas: 85% s/1.5354 Has. x 50 vdas./Ha. = 65 vdas.

Edificabilidad terciaria: 15% s/15.354 m² x 0,6 m²/m² = 1.382 m²

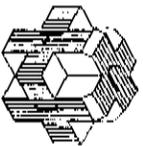
Altura: Dos plantas (B+1) ó 6,50 m.

Dotaciones: Se cederá como equipamiento público interior al área, aparte de la red viaria, 1.535 m² para zona verde pública.

Aparcamientos: Se dispondrá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas a razón de 1 plaza por vivienda y cada 100 m² o fracción en usos terciarios.

Sistema de actuación: Compensación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
El Ayuntamiento de San Roque (Cádiz) ha aprobado definitivamente por el Pleno el presente Proyecto de Planificación Urbanística para el desarrollo del Proyecto de Actuación Urbanística de la Zona Nº 4 del Área 012-SR del P.G.O.U. de San Roque (Cádiz) el día 17 de Mayo de 2020 en sesión plenaria celebrada en el punto 12º del orden del día.
SECRETARÍA GENERAL



OBJETIVOS DE LA R.P.G.O.U.

Quedan definidos por la Modificación de Elementos y son los de perfeccionar su condición de suelo urbano mediante la definición de los objetivos, instrumentación y sistema de actuación correspondiente.

5.- Objetivos del Estudio de Detalle.

En correspondencia con él, la Ley de Andalucía en su correspondencia con el suelo, Texto Refundido de Junio de 1.992, en su artículo 91, se redacta el presente Estudio de Detalle, cuyos objetivos son:

- 1) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- 2) La ordenación de los Volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- 3) El Estudio de las Infraestructuras a implantar.

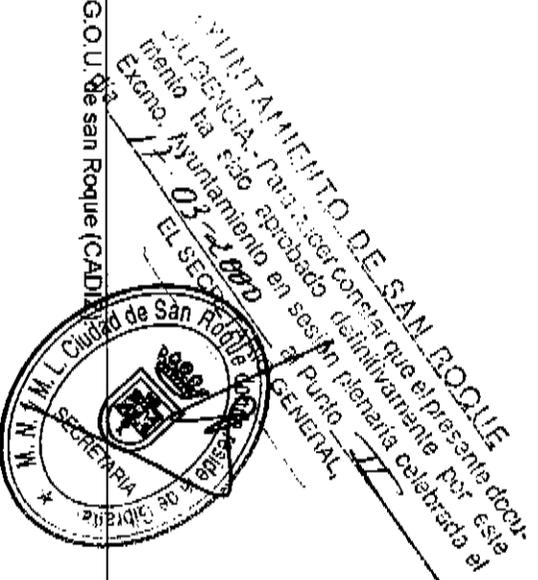
6.- Determinación de alineaciones y rasantes.

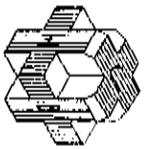
6.1.- Alineaciones.

Es el sistema viario del Estudio de Detalle es el que define con su trazado los límites de las parcelas, siendo en todos los casos, salvo los obligados por ordenanzas, "alineaciones flexibles", y son las marcadas en planos como límite máximo.

6.2.- Rasantes.

Para el viario rodado partimos de los puntos terminales fijos que marcan el desarrollo de la Zona Nº 3 "Huerta Varela" que va en dirección Oeste-Este. De esta vía y con dirección Noreste nace el viario, que adaptándose a su topografía, desarrolla el conjunto y permite la distribución espacial de las edificabilidades.





7.- Ordenación de Volúmenes.

Partiendo de los datos:

Parcela	Tipología	Superficie m ²	Índice m ² /m ²	Edif. m ²	Edif. Terciario m ²	Nº Viv.
P-1	Residencial	416,08	0,961	400,00	---	4
P-2	Residencial	526,09	0,950	500,00	---	5
P-3	Residencial	1.128,28	0,387	437,00	---	1
P-4	Residencial	4.494,01	0,714	3.209,00	---	27
PT-1	Residencial	1.412,12	0,708	1.000,00	444,00	11
PT-5	Residencial	2.915,00	0,722	2.104,00	937,00	17
ZV-1	Zona Verde	1.244,16	---	---	---	---
ZV-2	Zona Verde	290,84	---	---	---	---
	Viarío	2.915,42	---	---	---	---
	C. T.	12,00	---	---	---	---
TOTALES		15.354,00		7.650,00	1.381,00	65

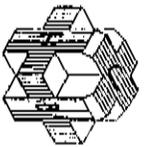
8.- Tipologías Edificatorias.

Las preestablecidas por el P.G.O.U. y recogidas en la Modificación de él para esta Zona de planeamiento, corresponde a Tipología de viviendas unifamiliares adosadas y pareadas tipo (R2), teniendo como toleradas la ejecución del tipo (R1) que son las dependientes de tipología aislada.

La edificación terciaria asignada a las distintas parcelas por asignarse mediante edificación única exenta o bien asignado al resto de las edificaciones

AYUNTAMIENTO DE SAN RIQUELME
DILIGENCIA - Para hacer constar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico - Punto 17.º
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 17/05/2000
El Secretario





9.- Plazas de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda o parcela con independencia de las previstas en viario.

Se reservan el 2% de las plazas existentes en viario para minusválidos, según marca la Ley.

10.- Infraestructuras.

10.1.- Red de Agua Potable.

El abastecimiento de agua queda garantizado a través del suministro municipal a través del área anexa.

Se proyecta una malla con el objeto de mantener la presión en los distintos puntos de la red y así se consigue optimiza la distribución de presión y caudales de la red, cuyos timbrajes y diámetros serán definidos en el correspondiente proyecto de urbanización.

10.2.- Red de Baja Tensión.

El suministro de energía eléctrica se realiza desde C.T. existente junto a este Area.

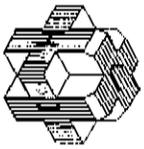
Los conductores se colocarán a una profundidad de 1,10 m. alojándose cada cable en el interior de tubería de P.V.C. rígida, que se colocará en el fondo de una zanja y entre capas de arena.

Se colocarán arquetas en los cambios de dirección, y en los tramos rectos a distancias no superior a 50 m.

Los proyectos de urbanización definirán las redes de distribución en baja tensión, las cuales irán alojadas en tubería de PVC, colocadas en el fondo de zanjas, y con los cruces de calzadas protegidos por capas de hormigón.

EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión Plena celebrada el día 27-03-2000 en el punto 11





10.3.- Red de Alumbrado Público.

En los planos correspondientes queda reflejada la red de alumbrado público prevista. Se pretende mantener el carácter de alumbrado urbano evitando los báculos propios de carretera y utilización en su lugar de farolas sobre columnas, si bien se sitúan al trespelillo, con equidistancia de 15 m.

La alimentación se hará desde el correspondiente centro de transformación. Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento termoplástico armado, de 1 K.V. de tensión de servicio, con sección determinada por el cálculo, pero no menor de 6 mm².

Los conductores se alojarán en tuberías de PVC rígido de 90 mm. de diámetro, subterránea, y a una profundidad mínima de 40 cm.

En los cambios de dirección se construirán arquetas de fábrica de ladrillo de 50 x50cms. con contracerros de perfiles angulares y tapas.

Los empalmes y derivaciones de la red se realizarán con piezas especiales, y el aislamiento será reconstituido con cintas autovulcanizables en caliente.

10.4.- Red de Saneamiento.

El sistema adoptado para la red de desagües separativo, considerándose que tanto aguas negras como pluviales conectarán a los colectores existentes con capacidad suficiente

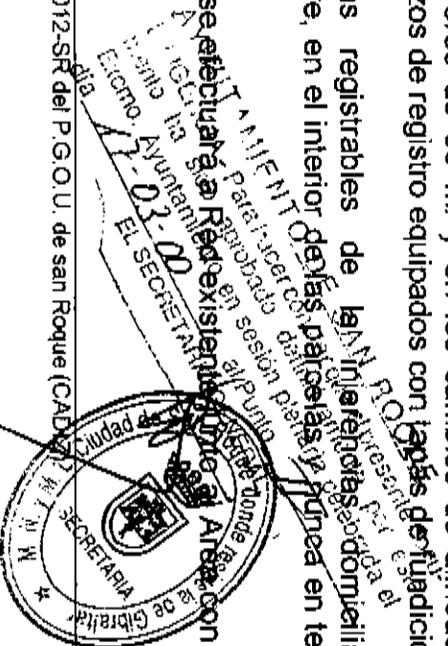
En el Proyecto de Urbanización se justificará técnica y económicamente la solución que resulte más adecuada.

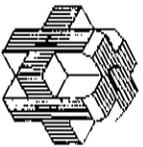
Para el cálculo de la red de aguas residuales se considerarán los mismos caudales que los suministrados de agua potable, afectados por un coeficiente de valor 0,80.

Para la red de residuales se empleará tubería de fibrocemento. A distancias no mayores de 50 m. y en los cambios de alineaciones, se construirán los pozos de registro equipados con tapas de fundición.

Las arquetas registrables de las intersecciones domiciliarias, se construirán siempre, en el interior de las parcelas, nunca en terrenos de uso público.

La conexión se efectuará a Red existente que se encuentra en Área con Ø300.





10.5.- Red de Telefonía.

En los planos correspondiente se define el esquema de la red de canalización telefónica.

Para la redacción del proyecto de urbanización se solicitará la información y asesoramiento precisos de la Compañía Telefónica Nacional de España.

En principio, los tubos de las canalizaciones serán de PVC rígido, de 110 mm. de diámetro, enteramente embutidos en una capa de hormigón de 100 kp./cm² de resistencia característica.

Se dejarán equipadas las canalizaciones con alambres galvanizados a fin de facilitar la instalación, en su momento, de los conductores.

En los cambios de dirección, y a distancias oportunas para facilitar las labores de instalación y mantenimiento, se dispondrán arquetas de fábrica de ladrillo macizo de las normalizadas por la C.T.N.E

11.- Condiciones Generales de la Edificación.

Quedan reflejadas en las fichas del documento de Texto Refundido del Municipio de San Roque.

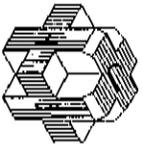
12.- Evaluación Económica.

- Costos:

Viarío e Infraestructuras.	2.915,42 m ² x 6.000 ptas./m ²	17.492.520,00 ptas.
Zonas Verdes.	1.535,00 x 4.000 ptas./m ²	6.140.000,00 ptas.
Conexión Viaria		2.500.000,00 ptas.
T O T A L		26.132.520,00 ptas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CALGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Ayuntamiento en sesión Plenaria celebrada el día 27 de Mayo de 1977 en el Pabellón Municipal de San Roque de Gibraltar.
SECRETARÍA GENERAL





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

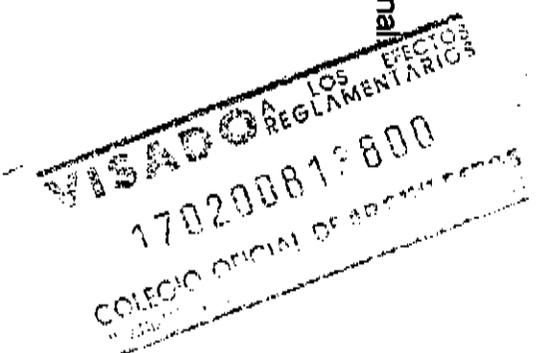
13.- Sistema de Actuación.

El Sistema de actuación propuesto será el de Compensación o bien la Ejecución Directa por cada Propiedad en base a la Delimitación de Unidades de Actuación, de acuerdo con la Ley del Suelo de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

San Roque, Febrero de 2.000.

El Arquitecto:

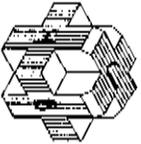
Fdo: José Herrera Bernal



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
EXCMO. AYUNTAMIENTO EN SESION PLENA CELEBRADA EL
DIA 17-02-00
EL SECRETARIO
Ciudad de San Roque, 17 de febrero de 2000.
El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plena celebrada el día 17-02-00.



OTM 00/523



ARQUITECTO: JOSÉ HERRERA BERNAL.

FEBRERO 2.000

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 para el presente decreto
 se ha aprobado el presente decreto
 de urbanismo en sesión plenaria celebrada el
 día 22 de febrero de 2000 en el punto
 1.º del orden del día.
 EL SECRETARIO GENERAL

