

REFUNDIDO DEL REFORMADO DEL
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
DE SAN ROQUE CLUB
(ANTES LAS MESAS DEL DIENTE)
P.K. 126,600 - C.N. 340 CADIZ/BARCELONA
(SEGUN ACUERDO DE LA C.P.U. DE FECHA 10/05/91)
SAN ROQUE (CADIZ)
=====



PROMOTOR: ASAHI KANKO, S.A.

ARQUITECTO: ERNESTO MERELLO VARELA

INDICE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINANTES

1.1.- NOMBRE Y DOMICILIO DE LA ENTIDAD PROMOTORA

1.2.- SUPERFICIE DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR PLANEAMIENTO Y SEÑALAMIENTO DE SUS LINDEROS

1.3.- INFORMACION URBANISTICA

1.3.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DE LA FINCA

1.3.1.1.- Ubicación y accesos

1.3.1.2.- Datos geofísicos

1.3.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

1.3.2.1.- Uso del suelo

1.3.2.2.- Edificaciones

1.3.2.3.- Infraestructura existente

1.3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.4.- EJECUCION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ETAFAS O PROGRAMA DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLE

- ** Condiciones generales del area
- ** Paramentos urbanísticos del área
- ** Tipología y usos compatibles
- ** Ficha desarrollo (Condiciones generales)
- ** Ficha desarrollo (Superficie construida - Solares - % de ocupación)
- ** Anexo 1 - Dotaciones y cesiones

1.5.- ZONIFICACION PROYECTADA CON ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS

1.5.1.- ZONAS PUBLICAS

- A.- Zona verde pública
- B.- Jardines públicos
- C.- Areas de recreo y juego de niños
- D.- E.G.B.
- E.- Guardería y Preescolar
- F.- Equipamiento comercial y social
- G.- Red viaria y aparcamientos públicos

1.5.2.- ZONAS PRIVADAS

- A.- Campo de Golf
- B.- Zona residencial en bloque
- C.- Viviendas agrupadas
- D.- Viviendas unifamiliares



- 1.6.- CUADRO DE CARACTERISTICAS S/SUPERFICIES DE ZONAS, PORCENTAJES DE OCUPACION, EDIFICABILIDAD, VOLUMENES, NUMERO DE VIVIENDAS Y DEMAS ASPECTOS RELEVANTES
- 1.7.- ESTUDIO DE POBLACION CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE PLANEAMIENTO
- 1.8.- SERVICIOS URBANISTICOS
 - 1.8.1.- RED VIARIA. CRITERIOS DE DISEÑO
 - 1.8.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - 1.8.2.1.- Procedencia
 - 1.8.2.2.- Dotación
 - 1.8.2.3.- Consumo
 - 1.8.2.4.- Red de riego e hidrantes
 - 1.8.3.- ALCANTARILLADO
 - 1.8.3.1.- Caudal
 - 1.8.3.2.- Red de distribución
 - 1.8.3.3.- Eliminación de aguas residuales
 - 1.8.4.- ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PUBLICO
 - 1.8.4.1.- Procedencia
 - 1.8.4.2.- Capacidad de los centros de transformación
 - 1.8.4.3.- Distribución de Baja Tensión
 - 1.8.4.4.- Red de alumbrado público
 - 1.8.5.- RED DE TELEFONIA
 - 1.8.6.- RED DE DISTRIBUCION DE ANTENAS PARA RECEPCION DE T.V. POR VIA SATELITE
- 1.9.- JUSTIFICANTE DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS PARA DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 13 DE LA LEY DEL SUELO Y ARTICULO 54 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, REFERIDAS AL ANEXO DE DICHO REGLAMENTO
- 1.10.- JUSTIFICANTE DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 75 DE LA LEY DEL SUELO



ANEXOS A LA MEMORIA

ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO Y CALCULO DEL 10% CORRESPONDIENTE (ARTICULO 84 DE LA LEY DEL SUELO)

- 2.1.- JUSTIFICANTE DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION
- 2.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS
- 2.3.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, SEÑALANDO EL SISTEMA DE EJECUCION
- 2.4.- COMPROMISOS QUE SE HUBIERAN DE CONTRAER ENTRE EL EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS EN ORDEN A:
 - 2.4.1.- PLAZOS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS EN SU CASO
 - 2.4.2.- CONSTRUCCION EN SU CASO DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES COMUNITARIAS DE LA URBANIZACION, NO INCLUIDAS ENTRE LAS OBLIGACIONES GENERALES IMPUESTAS POR LA LEY
 - 2.4.3.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION, EXPRESANDO SI CORRERA A CARGO DEL AYUNTAMIENTO, DE LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE PARCELAS O DE LOS PROMOTORES, CON INDICACION, EN ESTOS DOS ULTIMOS SUPUESTOS, DEL PERIODO DE TIEMPO AL QUE SE EXTENDERA LA OBLIGACION DE CONSERVACION
- 2.5.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS
- 2.6.- MEDIOS ECONOMICOS Y FUENTES DE FINANCIACION
- 3.- ORDENANZAS REGULADORAS
 - 3.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS
 - 3.1.1.- OBJETO DE LAS PRESENTES ORDENANZAS
 - 3.1.2.- AMBITO DE APLICACION
 - 3.1.3.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS
 - 3.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
 - 3.2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DE USOS FORMENORIZADOS, DISTINGUIENDO ENTRE USO PUBLICO Y USO PRIVADO
 - 3.2.1.1.- Clasificación de usos según su función
 - 3.2.1.2.- Clasificación de usos según su naturaleza
 - 3.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE
 - 3.2.2.1.- Determinación de parcelas mínimas



- 3.2.2.2.- Contenidos de los estudios de detalle
- 3.2.3.- PROYECTOS DE PARCELACION
 - 3.2.3.1.- Finalidad de los proyectos de parcelación
 - 3.2.3.2.- Alcance mínimo del proyecto de parcelación
 - 3.2.3.3.- Contenido de los proyectos de parcelación
- 3.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION
 - 3.2.4.1.- Finalidad de los proyectos de urbanización
 - 3.2.4.2.- Alcance mínimo del proyecto de urbanización
 - 3.2.4.3.- Condiciones previas
 - 3.2.4.4.- Contenido del proyecto de urbanización

3.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

- 3.3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS
- 3.3.2.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION
- 3.3.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA
 - 3.3.3.1.- Zona de viviendas unifamiliares
 - 3.3.3.2.- Zona de viviendas agrupadas
 - 3.3.3.3.- Zona residencial en bloque
 - 3.3.3.4.- Zona de mantenimiento
 - 3.3.3.5.- Zona comercial



4.- DESARROLLO DEL PLAN DE ETAPAS

4.1.- PLAN DE ETAPAS

- 4.1.1.- SOBRE PROYECTOS DE URBANIZACION DE LA UNIDAD
- 4.1.2.- POSIBLE ALTERACION DEL PLAN DE ETAPAS
- 4.1.3.- ORDEN DE PRIORIDADES
 - 4.1.3.1.- Primera etapa
 - 4.1.3.2.- Segunda etapa

4.1.3.3.- Tercera etapa

4.1.3.4.- Cuarta etapa

4.2.- PROGRAMA DE ETAPAS PARA EL DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA

4.2.1.- VIALES

4.2.2.- RED DE AGUA

4.2.3.- RED DE AGUAS FECALES

4.2.4.- RED DE AGUAS FLUVIALES

4.2.5.- RED DE ELECTRICIDAD

4.2.6.- RED DE TELEFONIA

5.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

5.1.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

5.1.1.- ESTUDIO ECONOMICO

5.1.2.- COSTOS DE LA URBANIZACION

5.1.3.- COSTOS DE LAS EDIFICACIONES

CUADRO DEL ESTUDIO ECONOMICO POR ETAPAS

A N E X O S

** FOTOCOPIA DE LA DESCRIPCION REGISTRAL DE LA FINCA

** FOTOGRAFIA AEREA DE LA FINCA

** FOTOCOPIA CATASTRAL DE LA FINCA

** ESTATUTOS DE LA ENTIDAD DE CONSERVACION



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

1.1.- NOMBRE Y DOMICILIO DE LA ENTIDAD PROMOTORA

1.1.1.- La promoción del Plan Parcial de Ordenación de San Roque Club (antes de "Las Mesas del Diente") corre a cargo de la sociedad ASAHI KANKO, S.A.

1.1.2.- El domicilio social del promotor es el siguiente:

ASAHI KANKO, S.A.
Centro Comercial Mar y Sol
11310 - SOTOGRANDE
SAN ROQUE (Cádiz)



1.2.- SUPERFICIE DE LOS TERRENOS POR EL PLANEAMIENTO Y SEÑALAMIENTO DE SUS LINDEROS

La superficie de los terrenos afectados por el presente Plan Parcial de Ordenación, es de 1.339.000 metros cuadrados, compuesta por un lindero que delimita la finca, que linda al Norte con terrenos de Sotogrande, al Sur con el Arroyo de Dientes, al Este con Gualdalquitón y al Oeste con las Canteras.

1.3.- INFORMACION URBANISTICA

1.3.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DE LA FINCA

1.3.1.1.- Ubicación y accesos

La finca denominada "Las Mesas del Diente" se halla situada al N.E. del Término Municipal de San Roque, discurriendo oblicuamente a la C.N. 340, Cádiz Barcelona con la que se entronca en el P.K. 126.

1.3.1.2.- Datos Geofísicos

TOPOGRAFIA: La finca ocupa una meseta sensiblemente horizontal en su mayor parte, encontrándose las partes topográficamente mas accidentadas en su borde Norte con un brusco descenso hacia el cauce del arroyo Guadalquitón.



En la linde S.E. la meseta desciende en pendiente más suave entre el 10 y el 12%.

CLIMATOLOGIA: Zona climática Mediterránea templada.

FLUVIOMETRIA: Precipitación media anual de 60 días de lluvia; repartidos desde Noviembre a Abril, de 800 a 1.500 mm/m².

TEMPERATURA: La temperatura media anual es de 18°C. La temperatura mínima media es de 6°C.

HUMEDAD: Máxima en Enero con un 70%.

RELATIVA: Mínima en Agosto con un 60%.

VIENTOS: Los propios del Campo de Gibraltar

HIDROGRAFIA: Hay tres vaguadas en la finca, una al Norte en la linde con Sotogrande por la que discurre el arroyo Guadalquitón; otra al Sur desde donde se accede y una tercera que discurre paralela a la C.N. 340 y que son las tres el cauce de desagüe de la meseta durante la estación invernal.

GEOLOGIA: El terreno pertenece al plioceno, estando formado por acúmulos arenosos, arcillosos con potencias de 60 a 100 m. que no tienen uso agrícola debido a que las partículas están sumamente lavadas.



El terreno actual no tiene productividad agrícola. Su vegetación es marcadamente xerófila, destacando la presencia de retama, lentisco, acebuches y especialmente el árbol autóctono de la zona, el alcornoque, existiendo en la umbria un sustrato de helechos.

1.3.2.- USO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

1.3.2.1.- Uso del Suelo

En este momento se puede calificar de nula cualquier actividad económica, agrícola o urbanística.

1.3.2.2.- Edificaciones

Existe una casa de gran importancia, construida aproximadamente en el año 1.973, que era la residencia de los Sres. de Domecq. La superficie construida de la citada edificación es actualmente de 1.679,28 metros cuadrados.

Esta singular construcción, perfectamente adaptada al entorno, se pretende conservar y ampliar para albergar las instalaciones sociales y el Club de Golf.

1.3.2.3.- Infraestructura existente

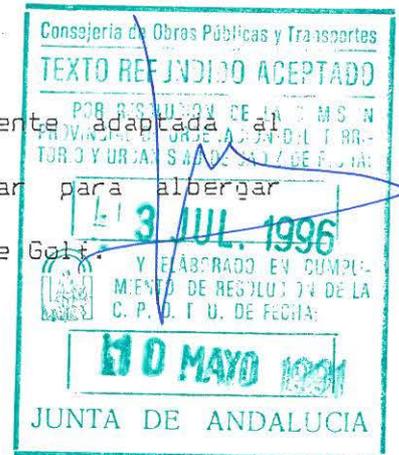
La finca dispone actualmente de un acceso que, partiendo del km. 126,600 de la C.N. 340, Cádiz Barcelona, en el lugar conocido como "El Cortijo del Diente", nos conduce hasta la finca.

Este acceso constituye una servidumbre de paso del medio colindante.

La finca dispone de una línea con una tensión de 15/20 KV, que se transforma en baja tensión en una unidad transformadora situada junto al camino de acceso a la casa.

Asimismo dispone de una línea telefónica.

El abastecimiento de agua se realiza actualmente por captación de pozo.



La red de fecales vierte a una fosa aséptica.

1.3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La unidad de actuación pertenece a un solo propietario ASahi KANKO S.A., a nombre de cuya sociedad está registrada, según se desprende del certificado registral (ver fotocopia documento anexo).

1.4.- EJECUCION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ETAPAS O PROGRAMA DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLE

1.4.1.- Con el fin de que en un futuro próximo se pueda realizar un complejo residencial, con campo de golf de muy alta calidad, se presenta un Plan Parcial de Ordenación del término municipal de San Roque, para así transformar el suelo urbanizable programado en una urbanización autosuficiente.



La presente ordenación se adecua a la Ley del Suelo, por lo que se desprende que este Plan Parcial de Ordenación de San Roque Club, es una unidad integrada que desarrolla un área de urbanización que implanta usos residenciales, turísticos y terciarios complementarios dentro de los cuales se encuentran los recreativos, etc.

1.4.2.- El Plan General de Ordenación de San Roque determina las siguientes condiciones para el mencionada sector (Area M102):

19) CONDICIONES GENERALES DEL AREA

1.- Regulación DESARROLLO Y CRECIMIENTO

C.- Clasificación URBANIZABLE. PROGRAMADO I
CUATRIENIO

4.- Remitidas o
Planeamiento PLAN PARCIAL

4.- Sistema de
actuación COMPENSACION



USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	m ³ /m ²
RT. RESIDENCIAL TURISTICO	1.000.000	0,8
TE. TERCARIOS	339.000	1,2

20) CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

3.- Tolerancia dimensional de las zonas $\pm 15\%$ de los ejes del viario 10%, conexiones 0%, rasante $\pm 1m.$ del terreno natural.

4.- Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30% y una 4ª planta con una ocupación del 50% de la 3ª.

30) PARAMENTOS URBANISTICOS DEL AREA:

Densidad vivienda/he 20
 Altura reguladora 6,5 metros
 Nº plantas 2
 Viario estimado 15 % (Superficie del sector)

40) TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES

Tipo medio y tolerancias en % Usos compatibles y %

0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rt		50	x	20	20					x					
Te				x	50					c	c	c	c	c	c

Siendo 1 Viviendas aisladas
 2 Viviendas adosadas
 3 Viviendas en casco
 4 Viviendas en manzana
 5 Viviendas en bloque



Según la ficha de Condiciones Generales del Área participa el presente sector en la cuantía de Sistemas Generales que proceda del ajuste del aprovechamiento medio y los sistemas Generales Asociados, en el documento del Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado.

Aprovechamiento medio leg cuatrienio 0,1489

Aprovechamiento del sector 0,1489

Por lo que tratandose de un sector con aprovechamiento medio igual al del cuatrienio, no cabe la asignación de sistemas generales asociados alguno, ni

virtud de los que sugiere tal dptación.

La conexión de la red de comunicaciones propias del sector con el Sistema General de comunicaciones, previsto en el planeamiento, al tratarse de un sistema viario local asociado al Plan Parcial de Ordenación, no se considera de expropiación sino como una determinación del propio Plan Parcial de Ordenación.



50) FICHA DE DESARROLLO (CONDICIONES GENERALES)

Uso	EB m ³ /m ²	Dv/ha	Np	Tipo/uso	Sup/Plan	Vol/m ³
Residencial	0,80	20	2	2-RT	1.000.000	800.000
Terciario	1,20	--	2	4-TE	339.000	406.800

Siendo:

EB: Edificabilidad bruta a aplicar sobre la superficie del Plan afectada por el uso a que hace referencia.

Dv/ha: Número de viviendas máximo por hectárea del uso a que hace referencia.

Np: Número de plantas medio, sobre el que se aplican las tolerancias (punto 4) de la ficha

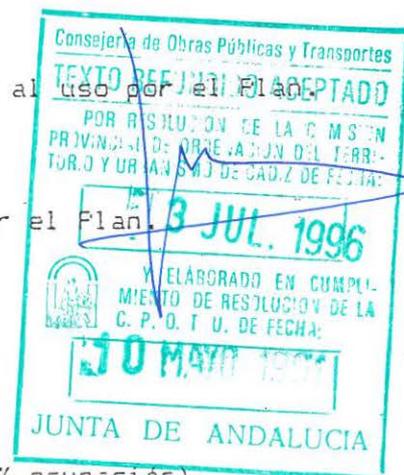
de Condiciones Generales.

Suo/Flan: Superficie bruta asignada al uso por el Plan.

Vol/m³: Volumen bruto asignado por el Plan.

20) FICHA DE DESARROLLO

(Superficie construida/Solares/% ocupación).



DATOS DEL FLAN	SUPERF SECTOR	VOLUMEN M ³	h	SUPERF. CONT/M ²	P.MED. M ²	SOLARES	% OCUP	EM.
Residencial	1.000.000	800.000	3	266.666	403,60	730.075	30	0,365
Terciario	339.000	406.800	3,5	116.228		312.889		0,371
Totales	1.339.000	1.206.800	-	382.894		1.042.964		

Siendo:

SUPERF. SECTOR: Superficie sector (bruta) asignada a cada uso.

VOLUMEN M³: Volumen (bruto) asignado por el Plan.

h.: Altura a considerar para la traducción del volumen en m² construidos, según

los usos:

1.- Residencial h = 3,00 metros

2.- Terciario h = 3,50 metros

SUPERF.CONT/M2: Superficie máxima construida según usos
(volumen/altura uso).

P.MED.M2: Parcela media asignada a cada unidad de
vivienda, con la tolerancia según
normas y la definición sobre zonas de
las parcelas mínimas.

SOLARES: Zonas netas resultantes una vez
descontadas las superficies de cesiones
y dotaciones, así como la red viaria y
peatonal.

¿ OCUPACION: Ocupación media en planta a cumplir el
total del P.F.O.

EM.: Edificabilidad media neta a cumplir en
el total del P.F.O.



ANEXO NUM. 1 A LA FICHA DE DESARROLLO
 DOTACIONES Y CESIONES MINIMAS OBLIGATORIAS

CUADRO NUM. 1

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 RESOLUCION DE 1996
 El Misado de este trabajo de planeamiento del Colegio con los puntos urbanísticos contenidos en el mismo.

DOTACIONES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL S.E.L.D.F.
JARDINES	13/21 71.429	29.100	100.529
AREA DE RECREO Y JUEGOS DE NIÑOS	6/21 28.571	2	28.571
PERSONALES		4.300	4.300
TOTAL S.E.L.D.F.	100.000	33.400	133.400
PREESCOLAR	2.000	--	2.000
E. S. B.	10.000	--	10.000
PARKIE DEPORTIVO	3 x 670 = 4.020		
COMERCIAL (1)	2 x 670 = 1.340 m ² construidas	10.580	11.920
SOCIAL (1)	4 x 670 = 2.680 m ² construidas		
TOTAL			161.494

27/2/98

(1) Considerando cesiones en parcela de edificabilidad mínima de 1 m²/m², se transforma en m² de suelo equivalente a la misma superficie edificable.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCION DE LA COMISION
 PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-
 TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
3 JUL. 1996
 Y ACEPTADO EN CUMPLI-
 MIENTO DE RESOLUCION DE LA
 C. P. O. T. U. DE FECHA:
10 MAYO 1991
 JUNTA DE ANDALUCIA

1.4.3.- VIARIO: Según el P.G.O.U. la superficie estimada del viario será del 15% de la superficie del sector.

En el presente P.F.O. se ha considerado que a dicha superficie hay que deducirle la destinada al campo de golf, por consiguiente la superficie del sector queda reducida a:
 $1.339.000 \text{ m}^2 - 538.990 \text{ m}^2 = 800.010 \text{ m}^2.$

Teniendo en cuenta que al fijar en nuestro P.F.O. la densidad en 5 viviendas/hectárea, en vez de las 20 permitidas por el P.G.O.U., se reduce considerablemente la red viaria del mismo obteniendo una superficie total de red viaria rodada de 75.729 m².

APARCAMIENTOS:

En zona residencial:

1 x 670

----- x 12 = 4.020 metros cuadrados

2

En zona terciaria se contemplan:

350 x 12 = 4.200 metros cuadrados

que cubren sobradamente la demanda en la zona





de uso terciario.

En resumen:

SUPERFICIE RED VIARIA RODADA	75.729 m2
SUPERFICIE APARCAMIENTOS ZONA RESIDENCIAL ...	4.020 m2
SUPERFICIE APARCAMIENTOS ZONA TERCIARIA	4.200 m2

TOTAL	83.949 m2

Total superficies no lucrativas a ceder:

DOTACIONES Y CESIONES	165.360 m2
MANTENIMIENTO (DEFURADORA)	1.272 m2
VIARIAS Y APARCAMIENTOS	83.949 m2

TOTAL	250.581 m2

1.5.- ZONIFICACION PROYECTADA CON ASIGNACION DE USOS FORMENORIZADOS

La finca se ha ordenado, estructurándola por medio de una doble vía pública de acceso desde la CN-340 hasta las zonas: comercial, de dotaciones y verde público por un lado y por otro nos lleva hacia la entrada de la urbanización por su parte central, desde la que se ramifica, dando acceso a las distintas zonas, y por otro lado, este este mismo vial de entrada enlaza con una vía prevista en el P.G.O.U. que en su día unirá los municipios ó núcleos urbanos de San de San Martín, Guadiaro, Pueblo Nuevo, Sotogrande y San Roque Club con la CN-340.

El objetivo adoptado al diseñar el sector, ha sido el de

conseguir un complejo residencial de muy alto nivel, en el que la densidad de viviendas es de 5 por hectárea, todas ellas ordenadas alrededor de un campo de golf de 18 hoyos con grandes lagos y cascadas, incorporadas al mismo y que realzará el bello paisaje y especialmente el bosque de alcornoques existentes en la finca.

La zonificación consta de zonas públicas y privadas.

1.5.1.- ZONAS PÚBLICAS

A - Zona verde pública

Las dotaciones de zona verde pública se atienen a las directrices que marca el P.G.O. y la propia Ley del Suelo, destinado a la misma el 10% de la totalidad de la superficie de la finca.

La ubicación de la zona verde ha sido estudiada para potenciar el aprovechamiento de la misma y se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

1º) Se cumplen los requisitos del P.P. y del P.G.O.

2º) La zona verde es accesible tanto al tráfico rodado como al peatonal, desde la viaria interior así como desde los extremos colindantes de la finca, lo que permite una gran flexibilidad y facilidad a la hora de acceder a dichas zonas.



Se prevén plazas de aparcamiento público que potenciarán el uso de éstas zonas.

- 30) Las zonas destinadas a verde público incorporan los elementos topográficos, ecológicos y paisajistas de la vegetación autóctona de la finca, quedando todas ellas intercomunicadas y no independientes.
- 40) Las zonas verdes recorren la totalidad de la finca, lo que permite el uso continuado de toda la zona verde, no solo a los residentes de la urbanización, sino a los vecinos de ésta, permitiendo la interconexión y continuidad de las zonas verdes a través de las existentes y futuras urbanizaciones.
- 50) El contorno que constituye la zona verde, permite la práctica de variado tipo de deportes, entre los que cabe destacar el footing, hípica y otros juegos.
- 60) Si bien habrá que talar árboles por imperativos del trazado de campo de golf, éstos serán replantados preferentemente en las zonas deportivas de vegetación que tiene la finca, a fin de mantener el paisaje.
- 70) La vegetación existente se verá aumentada por nuevas plantas, potenciando las especies botánicas locales.

B - Jardines Públicos



Los espacios destinados a jardines públicos, quedan incorporados dentro de la superficie destinada a verde público, lo que potencia el aprovechamiento y disfrute de ambas zonas.

C - Áreas de recreo y juegos de niños

De igual forma que las dotaciones de jardines públicos, la zona destinada a juego de recreo de niños es adyacente a la zona de dotación de verde público, por lo que los niños podrán recrearse en un espacio vital de la urbanización.

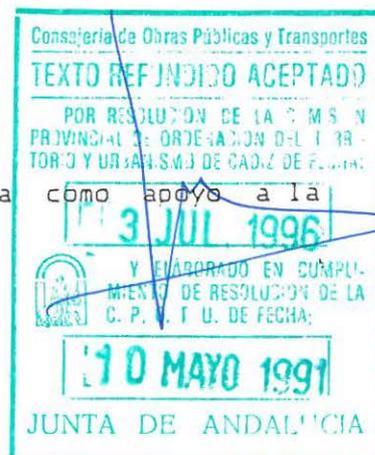
D - Áreas peatonales

Se disponen junto a la zona terciaria como apoyo a la misma.

E - E. G. B.

De igual forma y con los mismos criterios, ésta zona es fácilmente accesible desde la red viaria interior de la urbanización, así como desde la zona verde pública colindante, lo que permite el uso conjunto del centro de E.G.B. con los sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

Por lo tanto los usos docentes, verdes y recreativos se potencian entre sí.



F - Guardería y Escuelas

Esta dotación docente es vecina de la de E.G.B. y de la zona verde, lo que permite así mismo una gran flexibilidad a la hora de su uso.

G - Equipamiento Comercial y Social

La reserva de construcción para dichos equipamientos de servicios de interés público y social, se encuentran agrupadas en un punto importante de la urbanización por su fácil acceso desde el interior, así como desde el exterior de la urbanización, lo que permite la captación de usuarios de los alrededores.

H - Red viaria y aparcamientos públicos

La red viaria y sus aparcamientos públicos, son de cesión al Ayuntamiento.



1.5.2.- ZONAS PRIVADAS

Las zonas privadas de la urbanización giran alrededor del campo de golf y son las siguientes:

A - Campo de Golf

Se destinan 53,899 Has de la superficie de la finca a la construcción del Campo de Golf de 18 hoyos.

B - Zona Residencial en Bloque

Esta zona se desarrolla junto a la gran casa existente en la finca y que se ampliará y adecuará para albergar todas las instalaciones necesarias para convertirla en Club de Golf y Club Social.

Junto a éste edificio rodeado de lagos y cascadas, lo que contribuirá a darle una mayor unidad, se construirán una suites de gran calidad, una zona deportiva con pistas de tenis, squash, piscinas y un Health Spa, con las instalaciones propias del mismo como saunas, masajes, gimnasio, jacuzzi, piscina con agua climatizada, etc.



Todo éste complejo estará rodeado de una amplia zona de aparcamientos, ya que alrededor de él, va a girar la vida deportiva y social de la urbanización.

C - Viviendas Agrupadas

Aproximadamente un 17% de la superficie de la finca objeto del presente P.F.O., queda zonificada como de viviendas agrupadas, lo que corresponde a los sectores de viviendas unifamiliares en fila, adosadas, en núcleos agrupadas (incluyendo el "Poblado Mediterráneo"), dotados de espacios verdes privados, piscinas, etc.

Esta superficie se reparte en núcleos ó polígonos que son accesibles desde la red viaria de la urbanización,

estando previstos sus aparcamientos públicos.

Estos núcleos contarán con su red peatonal interna.

D - Viviendas Unifamiliares

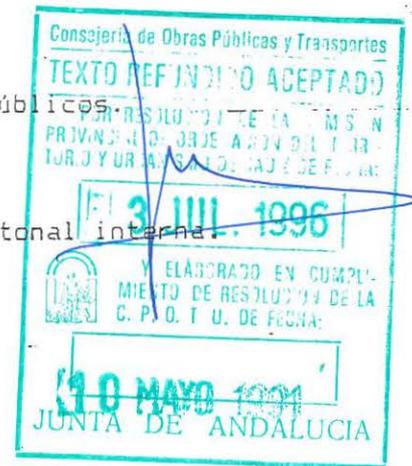
Se prevé la parcelación para viviendas unifamiliares, perimetralmente al campo de golf, ya que se puede garantizar que todas van a disfrutar de una maravillosa vista sobre el campo que las circunda.

La superficie media de las viviendas quedan plenamente justificadas desde los criterios que la propiedad quiere que tenga la Urbanización, solo así se entiende que con una capacidad para 2.678 viviendas, el número de éstas haya quedado reducido solo a 670.

En definitiva, se pretende crear un complejo de muy alto standing.

En la actualidad y pendiente de que se produzcan las correspondientes aprobaciones del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, se han redactado proyectos de viviendas unifamiliares con superficies de entre 1.500 y 2.300 metros cuadrados aproximadamente.

Asimismo, observando el cuadro de la pagina 23, en el que aparecen en número de viviendas por tipología y polígono, nos encontramos:



POLIGONO	NUM. DE UNIDADES	M2 CONSTRUIBLES	M2 SUPERFICIES CONS.VIVIENDAS	SUP.UTIL	GARAJE	TOTAL
1	161	41.887	41.887	260	226	25
2	164	31.231	31.231	190	165	25
3	15	4.745	4.745	316	268	25
4	32	6.916	6.916	216	183	25
5	71	15.230	15.230	218	190	25
6	41	8.043	8.043	41	170	
UNIFAM.	98	95.230	95.230	971	826	50
RES.BLQ.	88	21.483	21.483	244	207	

En estas superficies se incluyen: porches, patios, terrazas con pérgola, casetas para piscinas, etc. etc., lo cual nos lleva a unas superficies útiles muy razonables dado el standing a conseguir.



1.6.- CUADRO DE CARACTERISTICAS SOBRE SUPERFICIES DE ZONAS, PORCENTAJES DE OCUPACION, EDIFICABILIDAD, VOLUMENES, NUMERO DE VIVIENDAS Y DEMAS ASPECTOS RELEVANTES

Consejería de Obras Públicas y Transportes
 TEXTO REFINADO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE ASESORIA TÉCNICA Y JURÍDICA
 DE FECHA: 3 JUL. 1996
 Y APROBADO EN CUANTO A LA CANTIDAD DE RESERVAS DE LA C. P. U. T. U. DE FECHA: 30 MAYO 1996
 JUNTA DE ANDELUZ

CARACTERISTICAS		SUPERFICIES	VOLUMEN	VOLUMEN	SUPERFICIE	OCUPA.	% SOBRE	NUMO.	PLAZA	
ZONAS		M2	CONSTRUIDO	M3/M2	CONSTRUIDA	%	TOTAL DE	DE	ARARC	
			m3		M2		LA FINCA	VIVS.	OBLIG	
D O T C S I I O D N E S	Verde Público y áreas de recreo	133.900	-----	0,09	-----	--	10,00	-		
	Parque deportivo	10.800	-----	0,60	-----	--	0,81	-		
	Preescolar	2.000	6.000,00	3,00	2.000,00	60	0,15	-		
	E. G. B.	10.000	32.400,00	3,00	10.800,00	30	0,75	-		
	Comercial	4.730	13.190,50	3,00	4.730,00	45	0,35	-	50	
	Social	4.730	13.190,00	3,00	4.730,00	60	0,35	-		
Viales + aparcamientos		83.949	-----	-----	-----	--	6,27	-		
S S O L P A R E F S I C P I R E I S V A D	V A I G V R I U E P N A D D A A S S	Polígn.1 (1)	78.538	125.660,80	1,60	41.886,93	53	5,86	161	161
		Polígn.2 (1)	58.559	93.694,40	1,60	31.231,47	53	4,38	164	164
		Polígono 3	8.896	14.233,60	1,60	4.744,53	53	0,67	15	15
		Polígono 4	12.967	20.747,20	1,60	6.915,73	53	0,96	32	32
		Polígono 5	29.116	46.585,60	1,60	15.528,53	53	2,18	71	71
		Polígono 6	15.081	24.129,60	1,60	8.043,20	53	1,12	41	41
Viviendas Unifamils.		238.076	285.691,20	1,20	95.230,40	30	17,78	98	98	
L O S C +	Mantenimiento	A	15.887	12.709,60	0,80	4.236,53	26	1,19	-	20
		B	1.272	-----	-----	-----	--	0,09	-	
R 15% A P. T I M V E A D S I O	Residencial en Bloque	A*	71.287	142.574,00	2,00	47.525,00	60	5,33	88	150
		B**	8.722	17.444,00	2,00	5.814,00	60	0,65	-	10
Comercial		11.500	15.525,00	1,35	5.175,00	45	0,86	-	21	
Golf		538.990	-----	-----	-----	--	40,25	-		
T O T A L E S		1.339.000	826.494,50	0,617	275.498,12	20,57	100,00	670	833	

- (1) Se permite un máximo de 1.000 metros cuadrados de usos terciarios en cada Polígono que están incluidos en los máximos fijados para cada uno de ellos.
 (*) Zona hotelera (terciaria) exclusivamente
 (**) Zona terciaria y residencial

Según ello se consumen las siguientes edificabilidades por usos globales y se ceden las siguientes dotaciones:

CUADRO = A =

EDIFICACIONES SEGUN USOS FORMENORIZADOS

ORDENANZA	RESIDENCIAL	TERCIARIO
<u>VIVIENDAS AGRUPADAS</u>		
POLIGONO NUM. 1	41.886,93	0
POLIGONO NUM. 2	31.231,47	0
POLIGONO NUM. 3	4.744,53	0
POLIGONO NUM. 4	6.915,73	0
POLIGONO NUM. 5	15.528,03	0
POLIGONO NUM. 6	8.043,20	0
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	95.230,40	0
MANTENIMIENTO A	0	4.236,33
RESIDENCIAL BQ. A (1)	47.525,00	47.525,00
RESIDENCIAL BQ. B (1)	5.814,00	5.814,00
COMERCIAL	0	5.175,00
T O T A L E S	256.919,79	62.750,53

(1) - Las superficies edificables asignadas a uso terciario podrán destinarse alternativamente a uso residencial. A esos efectos las dotaciones se han calculado respecto de los máximos posibles para ambos usos (usos mixtos en proporción libre)



CUADRO = 8 =

CUADRO DE SUPERFICIES DE DOTACIONES Y CESIONES SEGUN ORDENACION
DEL PLAN PARCIAL

U S O S	M2 DE SUELO		M2 CONSTRUIDOS
JARDINES	100.529		--
AREAS DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS	28.571		--
FEATONALES	4.800		--
TOTAL S.E.L.D.F.	133.900		
PREESCOLAR	2.000		1.200,50
E. G. B.	10.000		3.000,00
USO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	19.460	FARQUE DEFORTIVO: 10.000 COMERCIAL: 4.730 SOCIAL: 4.730	0 2.128,50 2.838,00



1.7.- ESTUDIO DE POBLACION CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE PLANEAMIENTO-

El Plan Parcial de Ordenación de San Roque Club, prevé desarrollar una urbanización autosuficiente, por lo que la población ó densidad de habitantes del Término Municipal de San Roque, así como de las urbanizaciones colindantes, no incide directamente en el planeamiento de éste complejo.

En cuanto a la población de la urbanización, hay que destacar que ésta será en parte de residentes permanentes en la urbanización, y es de suponer, que debido al alto índice de permanencia, la urbanización podrá potenciar el empleo en su capítulo de servicios.

El número de viviendas previsto, como queda dicho, es el de 5 viviendas por hectárea, lo que supone un total de 670 viviendas, cifra muy inferior a la de 2.000 viviendas autorizadas por el Plan General de Ordenación de San Roque.

Dada la alta calidad de la urbanización y suponiendo un máximo de 4 habitantes por vivienda, resulta que tendríamos una población de 2.680 habitantes, lo que supone 20 habitantes por hectárea.

1.8.- SERVICIOS URBANISTICOS

1.8.1.- RED VIARIA. CRITERIO DE DISEÑO

Como ya se hacía referencia a las superficies destinadas a aparcamientos dentro del Plan Parcial, presentado y tramitado, en su páginas 9 y 13 bis, no es preciso subsanarlo.



A - De acuerdo con el Art. 52 del R.P. se prevé en la unidad, una red de comunicaciones propia y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento.

La red viaria está prevista de tal modo que asegure el movimiento de tráfico, de una manera segura y conveniente mediante la previsión de:

- a.- Un sistema de caminos y pasos directos segregados del flujo de tráfico de larga distancia.
- b.- Una jerarquía claramente definida de vías con tamaños diferentes.
- c.- Alineaciones y calidades según velocidad y volumen de tráfico pretendido.

Como norma general los viales estarán diseñados y construidos con materiales flexibles de tal modo que tendrán una vida mínima media de 20 años. Estando previsto su acondicionamiento periódico para reforzarlos y alargar sus vidas.



Las normas de diseño geométrico para las diferentes clasificaciones de viales están resumidas en el punto siguiente

A) Vía de acceso principal (entrada) doble carril

NOTA: El viario de acceso principal (entrada), en su primer entronque con el viario de tipo II, calle XIII, que lleva a las zonas comercial, social y escolar, se ejecutará tal como aparece en los planos de "zonificación, uso del terreno y superficie" (plano 9) y en el de "alineaciones y rasantes" (plano 10).

Velocidad de diseño	40 Km/hora
Anchura de carril	2 x 5 metros
Radio de curva normal	75 metros
Radio de curva mínima	35 metros
Fendiente máxima	10 %
Longitud total	450 metros/l.



B) Vial intermedio tipo II

Velocidad de diseño	30 Km/hora
Anchura de carril	5,5 metros
Radio de curva normal	75 metros
Radio de curva mínima	35 metros
Fendiente máxima	10 %
Longitud total	8.691 metros/l.

Lo que hace un total próximo a los 9.141 metros de red viaria.

1.8.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

El esquema de la red del sector se ha efectuada en forma de malla, pudiendo ser acometida para cada zona de actuación independientemente, a través de anillos cerrados, lo que supone el esquema más adecuado para garantizar una mejor distribución y lo más homogénea en cuanto a caudales y presiones en la totalidad de la zona y que permite además la realización de reparaciones sin interrumpir el suministro.

1.8.2.1.- Procedencia

El agua vendrá de dos fuentes a saber, captaciones propias y conducción entubada desde San Roque, cuyo proyecto está ya en construcción y se espera que el agua llegue a San Roque Club antes de Marzo de 1.990, según manifestaciones del Ayuntamiento de San Roque.

1.8.2.2.- Dotación

El agua de las citadas fuentes se almacenará en dos depósitos construidos en la cota +129, uno para el agua de las captaciones procedentes de la propia finca y destinada a riego, y otro para el agua potable procedente de San Roque y destinada al consumo.



Desde ambos depósitos se distribuirá por gravedad a través de las respectivas redes y según los usos.

La presión disponible, será suficiente para garantizar el suministro a todas las viviendas sin necesidad de disponer de instalaciones especiales.

1.8.2.3.- Consumo

De acuerdo con las previsiones de dotación establecidas, tenemos previsto el siguiente consumo:

NUM. DE VIVIENDAS	670
NUM. DE HABITANTES	2.680
VISITANTES Y PERSONAL	500
COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD	75%
CONSUMO HABITANTE/DIA	300 litros

CONSUMO

TOTAL: $3.180 \times 300 \times 75\% = 715.500$ litros/día

715.500 litros/día = $715,5$ m³/día

1.8.2.4.- Red de riego e hidratantes

El requerimiento para campo de golf y áreas ajardinadas es de 5.000 litros/minuto para un periodo de 10 horas.



CONSUMO

TOTAL: $5.000 \times 60 \times 10 = 3.000.000$ litros/día

$3.000.000$ litros/día = 3.000 m³/día

CONSUMO PREVISTO PARA RIEGO

DE LAS DEMAS AREAS 2.000 m³/día

REQUERIMIENTO TOTAL PARA

RIEGO 5.000 m³/día

Esta red dispondrá de un caudal instantáneo de 8 litros/segundo en dos horas (C.P.I.- 82), para la instalación de hidratanas de 60 y 100 mm. contra incendios. En caso de emergencia se contará con un sistema de bombeo desde los lagos a los depósitos de riego.

Se prevé una longitud de red de 9.717 metros lineales.

1.8.3.- ALCANTARILLADO

Sistema:

El esquema de la red se realizará de acuerdo con el sistema separativo, proyectándose sistemas independientes para aguas residuales y pluviales de la Urbanización.

1.8.3.1.- Caudal

Tomaremos como base de cálculo del caudal la cantidad de 200 litros/día/habitante, lo cual nos dará un flujo diario medio de:

$$200 \times 2.600 = 536.000 \text{ litros/día}$$

Estos 200 litros/día/habitante, se descomponen en 150 litros/día/habitante para descargas de



alcantarillado, quedando como margen de seguridad 10 litros/día/habitante.

Caudal horario máximo:

$$536.000 : 10 = 53.600 \text{ litros/hora}$$

Caudal máximo/segundo:

$$53.600 : 3.600 = 14,8 \text{ litros/segundo}$$

Caudal total/segundo:

Si consideremos una descarga automática en cabecera de 20 litros/segundo, y le añadimos la totalidad del caudal máximo por segundo de 14,8 litros/segundo, obtenemos un caudal total de 34,8 litros/segundo.

Si suponemos doblado el caudal por considerar que la alcantarilla no va ir llena, sino a medio caudal, obtenemos un caudal total de 69,6 litros/segundo.

1.8.3.2.- Red de distribución

a) Alcantarillado:

El sistema de drenaje de las aguas fecales comprende el sistema conjuntamente con las



estaciones de bombeo y la planta depuradora.

El diámetro mínimo será de 220 mm., disponiéndose pozos de registro de los cambios de pendiente, separándose entre sí un máximo de 30 m.

La pendiente mínima será del 2%, debiéndose efectuar su cálculo con la norma N.T.E.

La acometida a los edificios se realizará siempre a pozos, y a tal efecto se dejará prevista al menos una arqueta de acometida a cada zona edificable y a cada parcela destinada a cada sistema de equipamiento.

b) Red de aguas pluviales



La red de aguas pluviales se efectuará independientemente de la de los fecales, estando previstos sumideros en la calzada, que irán provistos de areneros y a una distancia máxima de 25 m. La acometida de los sumideros se efectuará a pozos que deberán cumplir con la N.T.E., en cuanto a localización y construcción.

Tanto en la red de fecales como en la de

pluviales se reforzarán las canalizaciones en el sentido de la generatriz, cuando esté a menos de 1,20 m. respecto a la rasante de aceras y a 2,50 m. en cruces de calzada. Mediante ésta red se recogerán las escorrentías de cubiertas, caminos y otras áreas pavimentadas, así como las derramas de piscinas, lagos y escorrentías de las áreas no pavimentadas, por un sistema de drenaje del subsuelo.

1.8.3.3.- Eliminación de aguas residuales:

También se alude en dicho punto a la existencia 1º) de una depuradora y 2º) de una estación de bombeo nomenclatura P-6 que desemboca en los lagos existentes para su utilización en el sistema de riego solo en caso de grandes avenidas y cuando la estación resultase insuficiente (ocasionalmente y de forma puntual), se verterían a cauce público, no al Guadalquivir sino al Arroyo de San Antonio. En cualquier caso se encuentra en fase de tramitación el expediente de la Confederación Hidrográfica del Sur.



La planta depuradora se encuentra situada en la esquina S.O. de la finca a cota \pm 87 m. Está prevista una zona en el sector N.E. a cota \pm 50 m., si así lo requiriese el cálculo,

aunque se prevé como más probable una estación de bombeo.

La línea de tratamiento de las aguas residuales que se generen con el fin de ser depuradas antes de su vertido al cauce público será el siguiente:

Retratamiento: Compuesto por desarenador, rejas gruesas y finas automáticas

Aireación: Mediante turbina de características adecuadas.



Tranquilización: Se eliminarán las burbujas de aire arrastradas por el lodo y el agua, así como los sólidos flotantes procedentes de la zona de aireación.

Decantación: Se efectuará una comoleta y total reparación de la mezcla de lodo y agua.

Cloración: Antes de ser vertidos al cauce, las aguas serán tratadas con hipoclorito.

El dimensionado de la planta depuradora

asegurará en todo momento que:

Reducción de la D.B.O5 iniciales 95%

Reducción de los S.S. iniciales 95%

Se deberán obtener todos los permisos necesarios para el vertido, de los organismos competentes, cuando fuese necesario dicho vertido, ya que se pretende que las aguas tratadas se bombeen desde la depuradora hasta el depósito para agua de riego, para su utilización en el sistema de riego.

Las aguas pluviales donde no sea posible recogerlas, descargarán sobre los cursos fluviales existentes, pero donde lo sea, se pretende la posibilidad de recogerlas en pozos de absorción y almacenarlas en los lagos.

El Ayuntamiento de San Roque, está realizando el estudio de una red integral de Saneamiento. Una vez finalizada la construcción y entrada en funcionamiento de dicha red, el promotor acepta el compromiso de conectar su red al sistema general.

1.8.4.- ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PUBLICO

1.8.4.1.- Procedencia



La demanda de energía eléctrica de la urbanización será atendida por la Compañía Sevillana y se distribuirá a los consumidores mediante centros de transformación.

La potencia necesaria está garantizada por la subestación de 66/15 KV., propiedad de la Compañía Sevillana de Electricidad, según carta de fecha 7 de Noviembre de 1.985.

La acometida se efectuará desde la línea aérea que cruza la finca propiedad de la compañía suministradora.

La disposición de la red deberá ajustarse a las más conveniente, de acuerdo con las distribución de cargas, haciendo entrada y salida en los centros de transformación ya proyectados.

1.8.4.2.- Capacidad de los centros de transformación y de las líneas que los abastecen

La demanda de potencia se desglosa tal como sigue:

- Zona viviendas unifamiliares.
- Zona viviendas agrupadas.
- Zona residencial en bloque.
- Zona comercial.



Zona social.
Zona escolar.
Zona mantenimiento.
Zona deportiva.



a) Conductores

Se utilizarán conductores de aluminio unipolares de aislamiento seco (polietileno ó etileno propileno). Las secciones normalizadas a utilizar serán de 95, 150 y 240 mm².

La tensión de aislamiento 12/20 W.

b) Montaje

Las líneas se instalarán en montaje subterráneo, procurando que el trazado de las mismas, discurra por debajo del acerado de las calles, en zanja de 1 m. de profundidad.

En los cruzamientos con viales, se utilizarán tubos de fibrocemento ó plástico resistente, de 200 mm. de ϕ , disponiéndose sobre la acera y en cada extremo del tubo, arquetas de 80 x 80 x 100 cm.

En cuanto a protecciones y señalización, se

cumplirá la recomendación UNESA 0205-A.

c) Centros de transformación

Serán de tipo interior, albergados en edificaciones adecuadas a las normas de la Compañía suministradora y al estilo y calidad de la Urbanización, previstos para albergar uno ó dos transformadores, según necesidades, y en cuanto a dimensiones, cumplirán la norma NTE IEB/1.974.



d) Aparellaje de los centros de transformación

El aislamiento debe ser el correspondiente a una tensión normal de 24 KV.

Los aisladores de apoyo, serán de porcelana rizada. Los centros de transformación dispondrán de una celda libre para cable de MT, en previsión de futuras ampliaciones.

En el caso normal de C.T. con entrada y salida de cable de media tensión, las celdas de entrada y salida, deberán disponer de dispositivo de corte en carga (del tipo R.I. ó similar).

La protección del transformador, se puede conseguir, con seccionador en carga y

Fusibles de alto poder de ruptura.

Los embarrados deben ser de hilo de cobre desnudo de 12 mm de \varnothing .

e) Transformadores

Se utilizarán los de potencias normalizadas de 160, 250, 400 y 630 KVA. Los transformadores estarán bobinados para la tensión de de 20 KV. Las relaciones de transformación serán 20.000 ± 1.000 Voltios/BT. El cambio de relación se consigue con un solo conmutador accionado desde el exterior sin carga. Las conexiones nominales en vacío en B.T., serán 398/230 Voltios.

Deberán cumplir la recomendación UNESA 5021-B.

f) Cuadros de baja tensión

Serán de 4 o 6 salidas de líneas de 400 A., y serán del tipo URMÁZABAL y MERLINGUERIN, con las siguientes dimensiones:

	M 1	M 1/10
Altura máxima:	2,58	2,58
Longitud:	3,95	6,00
Anchura:	2,56	2,56
Ocupación:	10,10 m ²	15,40 m ²
Superficie util:	9,10 m ²	14,00 m ²

y con las siguientes condiciones estéticas: terminación exterior con hormigón lavado con canto rodado liso y sellado con barniz trasparante mate, puertas con marcos metálicos y rejillas de ventilación del mismo material pintado, persianas desmontables y cubierta plana con pendiente del 2%.

1.8.4.3.- Distribución en baja tensión



a) Estructura

La estructura será con cable cubierto de sección uniforme.

b) Conductores

Se emplearán cables de aluminio con aislamiento seco, de las secciones que se indican a continuación:



- Para líneas fundamentales 150 y 240 mm².
- Para líneas secundarias y derivaciones 25,5 y 95 mm².

Los cables serán unipolares y tendrán aislamiento de polietileno reticulado y cubierta de policloruro de vinilo (cables RV).

La tensión de aislamiento será 0,6/1 KV.

c) Montaje

Las líneas se instalarán en montaje subterráneo, canalizados bajo tubo de plástico rígido de 140 mm. \varnothing y 2,3 mm. de espesor, procurando que su trazado discurra bajo los Acerados de las calles.

Cada 30 m. en alineaciones rectas y en todos los cambios de dirección, se dispondrá sobre la acera una arqueta de 80 x 80 x 80 cm.

Cada tubo alojará un solo circuito, por lo que se dispondrán tantos tubos como circuitos discurran por la misma zanja.

En los cruces de viales, los tubos irán hormigonados; en el resto del trazado irán abrigados por arena de río.



En cuanto a protección y señalización se cumplirá la recomendación UNESA 0205-A.

d) Cajas

Las cajas generales de protección que se instalen, cumplirán las recomendaciones UNESA-1403.

Serán de esquema 10 y su intensidad nominal estará de acuerdo con la sección de los conductores que a ellos concurren.

1.8.4.4.- Red de alumbrado público

a) Nivel de iluminación

Se hallará comprendido en todas las vías del sector entre 7 y 15 lux, según la latitud de las mismas sea inferior ó superior a 14 m. respectivamente.

Para las zonas ajardinadas el nivel de iluminación se establecerá entre 2 y 7 lux.

b) Sustentación de los puntos de luz



Se efectuará por medio de báculo y postes con brazos y columnas por permitirlo la amplitud de las aceras previstas

Las zonas ajardinadas y peatonales tendrán un sistema de iluminación acorde y armonizado con la arquitectura y funcionalidad de la instalación.

c) Disposición de los puntos de luz

Se elige la disposición bilateral al Tresbolillo para todas las vías del sector a excepción de las zonas verdes y arenas peatonales.

d) Separación del bordillo

Salientes sobre el bordillo. Los postes y

báculos se situarán separados del bordillo a 1 m.

Los puntos de luz, en el caso de báculos, deberán situarse sobre la calzada y a una distancia del bordillo de 1 a 2 m.

- e) Relación entre la altura del punto de luz y el ancho de la calzada

Se establecerá en el Proyecto de Urbanización una relación comprendida entre $1/2$ y $2/3$ entre la altura del punto de luz y el ancho de la calzada.



- f) Relación entre la separación de las unidades luminosas y la altura del punto de luz

Debe hallarse comprendida entre 3,5 y 4 para obtener una iluminación media entre 7 y 15 lux, que produce para la disposición bilateral al tresbolillo, separaciones entre unidades comprendidas entre 28 y 31,50 m.

- g) Potencia instalada y altura del punto de luz

Se ajustará a las tablas 3,54 y 4,19 de la

instrucción para alumbrado urbano del
Ministerio de la vivienda.

h) Instalación



La canalización será subterránea, protegiéndose la misma en los cruces de calzada y zonas verdes. Se dispondrán arquetas de derivación y cruces para registro de la instalación y un cuadro general de mando y protección junto al centro de transformación.

1.8.5.- RED TELEFONICA

La red telefónica, será subterránea, debiendo efectuar la obra civil de acuerdo con las instrucciones y normas vigentes de la Cia Telefónica Nacional de España, en el momento de redactar el proyecto de urbanización.

1.8.6.- RED DE DISTRIBUCION DE ANTENAS PARA RECEPCION DE T.V. POR VIA SATELITE

Se prevé la instalación de una red adecuada para la conexión del sistema, cuyas especificaciones se acompañarán en el proyecto de urbanización.

1.9.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS PARA DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 13 DE LA LEY DEL SUELO Y ART. 54 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, REFERIDAS AL ANEXO DE DICHO REGLAMENTO

Las reservas para dichas dotaciones han sido establecidas de acuerdo a los referidos artículos.

El cuadro que se adjunta como cuadro Nº 1 en la página 8, pormenorizada las superficies de las dotaciones que han sido calculadas en base a las 670 viviendas previstas en el P.P.O.

Estas dotaciones vienen determinadas en el Plano de Zonificación.

La puesta en servicio de las reservas de suelo corresponde a los equipamientos que se establecerán a medida que se urbanice y éstos terrenos serán cedidos al Ayuntamiento de San Roque, una vez esté aprobado el proyecto de compensación.

1.10.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 75 DE LA LEY DEL SUELO

Puesto que la superficie de San Roque Club es de 1.339.000 m² y son 670 las viviendas que se pretenden construir, la densidad corresponde a 5 viv./ha. muy inferior a las 20 viv./ha. previstas en el Plan General de Ordenación de San Roque.

ANEXOS A LA MEMORIA

2.- ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO Y CALCULO DEL 15% CORRESPONDIENTE (ART. 84 DE LA LEY DEL SUELO)

En el cuadro nº 2, se ha calculado las superficies correspondientes al 15% del Aprovechamiento medio de los terrenos que se pretenden urbanizar.

Según la ficha de Condiciones Generales del Area participa el presente



sector en la cuantía de Sistemas Generales-que proceda del ajuste del aprovechamiento medio y los sistemas Generales Asociados, en el documento del Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado. Por lo que tratándose de un sector de aprovechamiento medio igual al del cuatrienio, no cabe la asignación de sistema general asociado alguno ni de la existencia de excesos de aprovechamiento, en virtud de los que sugiere tal dotación.

La conexión de la red de comunicaciones propias del sector con el Sistema General de comunicaciones, previsto en el planeamiento, al tratarse de un sistema viario local asociado al Plan Parcial de Ordenación, no se considera de expropiación sino como una determinación del propio Plan Parcial de Ordenación.

Por las características de la actuación se podrá recurrir a lo previsto en el artículo 125.1 de la Ley del Suelo.



CUADRO DEL 15% DE APROVECHAMIENTO MEDIO

CARACTERISTICAS ZONAS	SUPERFICIES A CONSTRUIR M2	VOLUMEN M3	15% APROVECHAMIENTO MEDIO M3	SUPERFICIE EN M2 A CONSTRUIR PARA OBTENER M3 DEL APROVECH. MEDIO	TERRENO A CEDER
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	95.230,40	285.691,20	42.853,68	14.284,56	35.711,40
VIVIENDAS AGRUPADAS	108.350,39	325.051,17	48.757,68	16.252,56	30.473,75
RESIDENCIAL EN BLOQUE	53.339,30	160.018,00	24.002,70	8.000,00	12.001,00
MANTENIMIENTO	4.236,53	12.709,60	1.906,44	635,48	2.383,05
COMERCIAL	5.175,00	15.525,00	2.328,75	776,25	1.725,00
T O T A L E S	266.331,62	798.994,97	119.849,25	39.948,85	82.294,20



2.1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Se trata de un proyecto de muy alto nivel, con una parte de los ocupantes que tendrán residencia permanente o semipermanente en la Costa y un sector que se supone visitará la urbanización un mínimo de 2 ó 3 veces al año.

Consideramos que las características especiales que concurren en éste proyecto, al estar promovido por ASAHI KANKO S.A., una de las empresas con la mayor experiencia, en la explotación de Campos de Golf, del mundo, contribuirá con la construcción de éste complejo a la mejora de la planificación turística de la zona.

Constituirá, a su vez, la continuidad de una franja turística, que teniendo su origen en la unidad que pretendemos consolidar, continuará con Sotogrande, Playa Guadiaro, Punta Europa, San Diego, Cala Carmen, Punta Chullera, et. y así unirse con la Costa del Sol.

Además de éstas razones, suficientes por sí mismas, existen otras de índole socioeconómica muy dignas de tenerse en cuenta:

a) La transformación de unos terrenos improductivos en bienes económicos de primera magnitud.

b) La creación importante de puestos de trabajo, directos e indirectos, tanto en obras de urbanización, edificación mantenimiento y servicios, como la que lleva aparejado el funcionamiento y mantenimiento de un Campo de Golf de la



importancia del San Roque Club.

- c) La orientación turística hacia la captación de capitales extranjeros como fuente de divisas.

2.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

La finca sobre la que se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación, pertenece a un solo propietario registral, que es ASAHI KANKO S.A., según se acredita mediante certificado del Registro de la Propiedad de San Roque y cuyo domicilio social reside en el Hotel Sotogrande

2.3.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, SEÑALANDO EL SISTEMA DE EJECUCION

2.3.1.- Como se trata de un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada, con destino a una urbanización particular, en el que el territorio ordenado es propiedad exclusiva del promotor, el sistema idóneo de actuación es el de COMPENSACION, según determina la ley, donde se da preferencia a éste sistema, y toda vez que el promotor asume la ejecución de las obras de la urbanización, no resulta conveniente en éste caso la elección del sistema de cooperación, en la que la ejecución corresponde a la Administración con cargo a los propietarios.

Dado que el territorio ordenado pertenece a un solo titular, no se constituirá Junta de Compensación para la ejecución de las obras.



Se establezca el sistema de compensación para el desarrollo urbanístico de la finca delimitada en este Plan Parcial. En consecuencia queda pues, la finca afectada, automáticamente delimitada como unidad urbanística de actuación, sin necesidad del trámite de audiencia, previsto en el artículo 157 de R.G., párrafo 3º, por tratarse de una finca con un solo propietario y siendo el mismo, promotor del Plan Parcial de Ordenación de dicha finca por lo que resulta innecesario la constitución de la Junta Administrativa de Compensación.

2.3.2.- El propietario y promotor del Plan Parcial de San Roque Club, queda obligado a aportar los terrenos de cesión obligatoria.

2.3.3.- Se declara innecesario el expediente reparcelación que la finca pertenece a un solo titular y, que a su vez, asume la promoción de las obras de urbanización y edificación.

2.3.4.- Actuará como representante del Ayuntamiento de San Roque, cerca del promotor, el Teniente de Alcalde presidente de la Comisión de Obras y Urbanismo con objeto de controlar el fiel cumplimiento de los compromisos adquiridos por el promotor.

2.3.5.- La transmisión al Ayuntamiento de San Roque, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, así como las obras e instalaciones



ejecutadas a costa del promotor, tendrá lugar en las condiciones que se determinan reglamentariamente. En todo caso los terrenos quedarán afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al presente sistema y a los compromisos contraídos por el promotor, cuya anotación se efectuará, en el Registro, en su día y en la forma que se señale reglamentariamente.

2.3.6.- El tema sobre la cesión gratuita se entiende que quedó contestado en el punto 3.1.2.

Los terrenos que se ceden gratuitamente con detalle de sus respectivos destinos y superficies son:



A.- Terrenos destinados a verde público incluso jardines y áreas de recreo	133.900 m ²
B.- Terrenos destinados a viales y aparcamientos	83.949 m ²
C.- Terrenos destinados a Centros Docentes	12.000 m ²
D.- Terrenos destinados a servicios de interés público y social	20.260 m ²
E.- Depuradora	1.272 m ²

TOTAL TERRENOS QUE SE CEDEN	251.381 m ²
=====	

2.4.- COMPROMISOS QUE SE HUBIERAN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS EN ORDEN A:

2.4.1.- PLAZOS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS EN SU CASO

En el momento de producirse la aprobación del Plan Parcial de Ordenación, se procederá a la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización, y una vez obtenida ésta, se procederá a la ejecución de las obras del mismo y posteriormente a la tramitación de las licencias de edificación, de acuerdo con los plazos y tiempos definidos en el Plan de Etapas.

2.4.2.- CONSTRUCCION, EN SU CASO, DE EDIFICIOS DESTINADO A DOTACIONES COMUNITARIAS DE LA URBANIZACION, NO INCLUIDAS ENTRE LAS OBLIGACIONES GENERALES IMPUESTAS POR LA LEY

No se prevén edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización que no sean las incluidas entre las obligaciones impuestas por la Ley, que son las dotaciones de servicio de interés público y social que prevén la cesión de metros cuadrados construidos en vez de metros cuadrados de terreno para los equipamientos comercial y social y que serán cedidos al Ayuntamiento de San Roque en el momento oportuno.

2.4.3.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION, EXPRESANDO SI CORRERA A



CONTESTACION A LAS RESOLUCIONES DE LA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
SEGUN ACUERDO DE LA C.F.U DE FECHAS
10/05/91 Y 15/10/92
TEXTO REFUNDIDO



En contestación al acuerdo CPU, 10-05-91, punto 89, su referencia CAM/JGG de fecha 15 de Mayo de 1.991, y al objeto de adecuar tanto a la legalidad urbanística como a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado definitivamente el 2 de Noviembre de 1.987, se pasa a contestar puntualmente a las modificaciones exigidas en esa resolución, según notación seguida en la misma y que se contienen en el presente Texto Refundido.

EN CUANTO A LA MEMORIA

PUNTO 3.1.

Se incluyen en el punto 1.3.1.2. de la memoria, la superficie construida de la casa existente que es de 1.679,28 metros cuadrados.

PUNTO 3.1.2.

De acuerdo a los términos en que se aprobó el Plan Parcial (Las Mesas del Diente), promovido por Alter, S.A. (aprobación definitiva CPU 20/07/88), el sector no posee exceso de aprovechamiento medio, extremo este que debería ser cumplimentado en el P.D.C.U., no siendo, en ningún caso, obstáculo para, en su día, aprobar definitivamente el mencionado P.P., del cual este documento es un reformado, por tanto serán de aplicación los mismos criterios que se tuvieron al aprobar definitivamente el primer documento.

PUNTO 3.1.3.

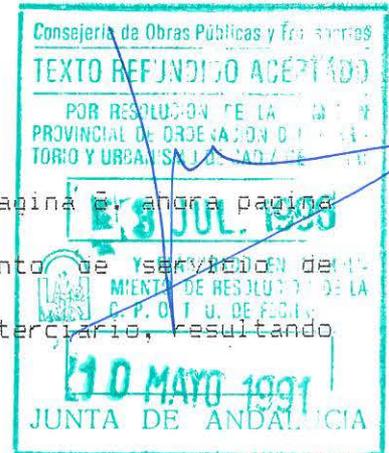
De acuerdo con el artículo 12 del anexo del R.P., se incluye una



zona dedicada a áreas peatonales dentro del sistema de espacios libres de dominio público, que no supera el 40% de la superficie de este. Esta superficie queda señalada en el plano de "ZONIFICACION, USOS DEL TERRENO Y SUPERFICIES".

PUNTO 3.1.4.

Se rectifica el cuadro núm. 1 (antigua página 17 y ahora página 17) en el sentido de no desglosar el equipamiento de interés público y social correspondiente al uso terciario, resultando una superficie mínima de 7.554 metros cuadrados.



PUNTO 3.1.5.

La superficie de SDELDP correspondiente al uso residencial se desglosa de forma proporcional entre jardines y áreas de juego de forma que quedan las siguientes superficies:

JARDINES (incluso áreas peatonales)	71.429.-
AREAS DE JUEGO	18.571.-

se suprime, del cuadro antes citado, los 85.930 metros cuadrados designados como complementarios.

PUNTO 3.1.6.

Se establece la reserva de 2.690 metros cuadrados destinado a equipamiento social como propia del uso residencial en el cuadro anteriormente citado.

PUNTO 3.1.7

Se ha vuelto a modificar el cuadro 1.6 (pagina 27), ajustando la edificabilidad de las cesiones de servicios de interés público y social, al índice de 3 m³/m², o lo que es lo mismo 1 m²/m² sobre parcela neta.

PUNTO 3.1.8

Lo previsto en la ficha del P.G.O.U. es:

$$339.000 \times 1,2 / 3,5 = 116.228 \text{ m/cuadrados}$$

Lo realmente previsto en el Plan Parcial es:

- Comercial de cesión	4.730 m/cuadrados
- Mantenimiento	4.236 m/cuadrados
- Residencial Bloque A	47.525 m/cuadrados
- Residencial Bloque B	5.814 m/cuadrados
- Comercial	5.175 m/cuadrados

TOTAL	67.530 m/cuadrados
=====	

Dotación para aparcamientos previstos en terciario:

$$67.530 \text{ m/cuadrados a } 100 \text{ m/cuadrados} = 675 \text{ plazas}$$

Se ha dispuesto una superficie de 4.200 metros cuadrados de aparcamiento en uso terciario, lo que para una plaza de (2,20 x 4,5 m/2 x plaza), da una capacidad máxima de 424 aparcamientos en vía pública. Para cubrir el total del standard previsto (675 - 424 = 251 plazas), se incluyen como obligatorias en las siguientes zonas:

- Comercial de cesión	50 plazas
- Mantenimiento	20 plazas
- Residencial Bloque A	150 plazas
- Residencial Bloque B	10 plazas
- Comercial	21 plazas

TOTAL	251 plazas
=====	

habiéndose incluido en las normas particulares.

PUNTO 3.1.9



Número máximo de viviendas = 670 viviendas

Se ha dispuesto una superficie de aparcamientos en vía pública de 4.020 metros cuadrados, que para una plaza de (2,20 x 4,50 x plaza), da un total de 406 plazas en vía pública, quedando por localizar (670 - 450 = 220 plazas) en solares edificables,

habiéndose previsto las siguientes:

- Unifamiliares adosadas - 1 x vivienda	98 plazas
- Polígono 1 - 161 viviendas	161 plazas
- Polígono 2 - 164 viviendas	164 plazas
- Polígono 3 - 15 viviendas	15 plazas
- Polígono 4 - 32 viviendas	32 plazas
- Polígono 5 - 71 viviendas	71 plazas
- Polígono 6 - 41 viviendas	41 plazas

TOTAL	582 plazas
=====	

incorporándose estas determinaciones en las normas particulares de viviendas agrupadas (Polígonos).

PUNTO 3.1.10.

Como ya se hacía referencia a las superficies destinadas a aparcamientos dentro del Plan Parcial, presentado y tramitado, en sus páginas 9 y 13 bis, no se entiende preciso subsanar lo

PUNTO 3.1.11.

Incorporados tanto en 1.4.2., viarios, como en las asignaciones del número de plazas en cuadro 1.6.

PUNTO 3.1.12.

Respecto de la eliminación de aguas residuales en el apartado



1.8.3.3. se alude a la existencia de 19) una depuradora, 29) una estación de bombeo nomenclatura P-6 que desemboca en los lagos existentes, para su utilización en el sistema de riego. Solo en caso de grandes avenidas y cuando la estación resultase insuficiente (ocasionalmente y de forma puntual), se verterían a cauce público, no el Guadalquivir sino, el Arroyo de San Antonio. En cualquier caso, se encuentra en fase de tramitación el expediente con la Confederación Hidrográfica del Sur.

PUNTO 3.1.13.

Se incluye informe favorable del Organismo de Cuenca, como anexo a la memoria.

3.2.- EN CUANTO AL ANEXO DE LA MEMORIA

PUNTO 3.2.1.

La cesión correspondiente al aprovechamiento medio es del 15% conforme a la Disposición Transitoria 1ª, apartado 2 de la Ley 8/90.

PUNTO 3.2.2.

El sector, tal como se recoge en las fichas del TR y en el punto 3.1.2. de la memoria, no participa de los Sistemas Generales al ser iguales el aprovechamiento del sector y el medio del 1er cuatrienio.

PUNTO 3.2.3.

La superficie media de las viviendas quedan plenamente justificadas desde los criterios que la propiedad quiere que tenga la urbanización. Solo así se entiende que en una urbanización con capacidad para 2.000 viviendas, el número de las mismas haya quedado reducido a 670 viviendas.

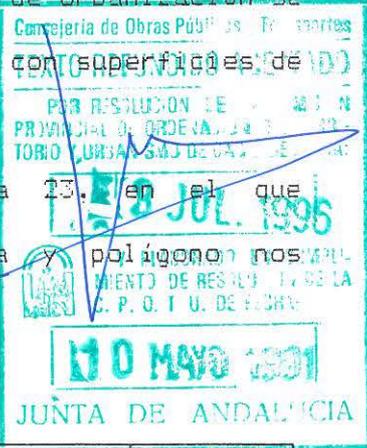
En definitiva, se pretende crear un complejo de muy alto



standing.

En la actualidad y pendiente de que se produzcan las correspondientes aprobaciones de P.P. y Proyecto de Urbanización se han redactado Proyectos de viviendas unifamiliares con superficies de 1.500 m2 y 2.300 m2 aproximadamente.

Así mismo: observando el cuadro de la página 23, en el que aparecen el número de viviendas por tipología y polígono nos encontramos:



POLIGONO	Nº UDS.	M2 CONSTRUIBLES	M2 SUPERFICIES CONS.VIVIENDAS	SUPERFC. CONSTRDA	SUPERC UTIL	PLAZAS APAR.MIN.
1	161	41.887	41.887	260	226	25
2	164	31.231	31.231	190	165	25
3	15	4.745	4.745	316	268	25
4	32	6.916	6.916	216	183	25
5	71	15.230	15.230	218	190	25
6	41	8.043	8.043	41	170	
UNIFAM.	98	95.230	95.230	971	826	50
RES.BLQ.	88	21.483	21.483	244	207	

En éstas superficies se incluyen porches, patios, terrazas con pérgola, casetas de piscina, etc. etc., lo cual lleva a unas superficies útiles, muy razonables dado el standing a conseguir.

PUNTO 3.2.4.

Se incorpora el título de propiedad de la zona de acceso, como anexo a la memoria.

PUNTO 3.2.5.

Se ha contestado en el punto 3.2.2.

PUNTO 3.2.6.

Se incluye plano núm. 9 BIS, con detalle del Plan de Etapas.

PUNTO 3.2.7.

Se incluye, como anexo a la memoria, aval bancario por el 6% del coste de implantación de la infraestructura prevista en Estudio Económico del Plan Parcial

PUNTO 3.2.8.

Se ha modificado en el punto 4.1. los plazos para la presentación de documentos, ejecución y recepciones de obra, fijandose los siguientes plazos:

-- Presentación del proyecto de Compensación: 1 mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

-- Presentación del Proyecto de Urbanización: 3 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación (propietario único).

-- Solicitud de recepción provisional de las obras de Urbanización: Según Proyecto de Urbanización y nunca superior a dos



años desde la aprobación definitiva del mismo.

La recepción provisional y definitiva se producirá según lo dispuesto en la Norma 1.3., artículo 4, apartados C,12,3 y C,12,4 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

-- La edificación podrá iniciarse simultáneamente con la Urbanización y según lo dispuesto en el artículo 42.2 y 41, por remisión del anterior, del Reglamento de Gestión o, al menos, antes de seis meses desde la recepción provisional.

-- Proyecto de Parcelación: 2 meses antes, como mínimo, del comienzo de la etapa correspondiente de edificación y siempre antes de cualquier segregación que se produzca.

Estos plazos se han incluido en el punto 4.1.



3.3.- RESPECTO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

PUNTO 3.3.1.

El apartado 3.2.1.1. se ha modificado especificando, dentro de viviendas agrupadas: Viviendas adosadas y/o pareadas o en núcleo y "Pueblo Mediterráneo".

PUNTO 3.3.2.2.

Con objeto de dejar más claro los conceptos utilizados, se remite únicamente a la unidad Polígono y a la unidad mínima proyectual como referencia a los posibles ámbitos de intervención proyectual.

Así quedan claramente definidos en el apartado 3.2.2.1., lo que serían las unidades mínimas de proyecto que podrán consistir en un Polígono completo o en aquel ámbito que define así un Estudio de Detalle a redactar para dicho Polígono completo.

Se fijan en punto 3.2.3. las condiciones de agregación y

segregación de parcelas.

Se ha eliminado el párrafo de referencia: "Para el área donde se ubican las parcelas".

PUNTO 3.3.3.1

Se ha incorporado el término "aislada".

Se han corregido los 5 metros y se han puesto 6 metros, incorporándose la separación de 3 metros a linderos privados.

Se ha suprimido la redacción de altura máxima y tolerancias, incorporándose las del P.G.O.U.

Se ha modificado la ocupación media al 25%.

Las limitaciones en frentes de fachadas y círculo regulador, fueron suprimidas en el anexo al documento del P.G.O.U. que aprobó provisionalmente el P.G.O.U. (se incorpora fotocopia de los anexos - modificaciones de normas).

Se ha incorpora la terminología del uso residencial/turístico en todas las tipologías.

PUNTO 3.3.3.2

Se ha ajustado la denominación de viviendas agrupadas a las tipologías previstas en el P.G.O.U., de la siguiente forma:

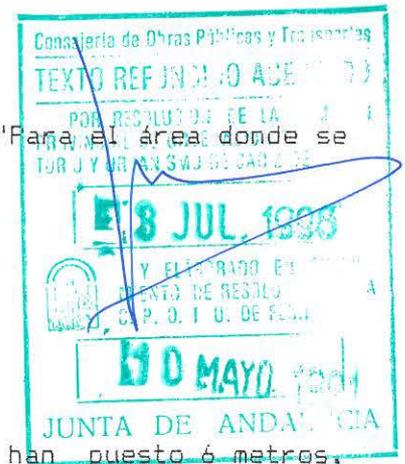
AGRUPADAS: Adosadas pareadas y Poblado Mediterráneo en núcleos.

Se transcriben las normas que para cada tipología establece como media el P.G.O.U.

Tipología ADOSADAS/PAREADAS y Tipología NUCLEOS (POBLADO MEDITERRANEO).

PUNTO 3.3.3.3.

Se han ajustado las tipologías del uso residencial y terciario en bloques a las previstas en el P.G.O.U., transcribiéndose las



mismas.

3.4.- PLAN DE ETAPAS

De acuerdo a lo expresado en el punto 3.2.6., al estar toda la urbanización desarrollada en la 1ª etapa, la entrega de los suelos de cesión urbanizados se efectuará al final de la misma y todos al mismo tiempo por esa circunstancia, sin perjuicio de los actos que se deriven de la aprobación del Proyecto de Compensación.

3.5.- EN CUANTO A LA DOCUMENTACION GRAFICA

PUNTO 3.5.1.

Se incluye plano de situación actual, edificaciones, uso, infraestructura y vegetación.

PUNTO 3.5.2.

Se incluye plano que recoge la ordenación determinada por el P.G.O.U. de San Roque, éstos planos no se han presentado ya que no sufren modificación y se presentaron en Plan aprobado definitivamente por la C.P.U. Ha de tenerse en cuenta la remisión expresa que el Plan General de Ordenación Urbana hacia a la prevista en el Plan Parcial tramitado simultáneamente.

En el plano núm. 9 se recoge todo lo que C.P.U exige. Así mismo se marca la ubicación del Terciario en su totalidad y se aclara la ubicación del centro deportivo (Polígono B).

Se corrige el cuadro.

Se modifica la superficie de la edificación existente como ya se hizo en el punto 3.1.2..

A dicha edificación se le adscribirá una parcela de superficie suficiente para su volumen según las normas de este Plan Parcial en el Proyecto de Parcelación. En este documento de Plan Parcial solo



cabe incluirlo en una zona con edificabilidad suficiente que la abarque (Residencial en bloque B)

La existencia de ese vial, fue una exigencia del Equipo redactor del P.G.O.U. de San Roque y del Ilmo. Ayuntamiento, el cual en su ánimo de crear un vial que a modo de vía independiente de CN-340, uniese las urbanizaciones de San Roque Sotogrande, y que en su día enlazaran con la Alcaldesa, etc., creando un continuo de la ciudad de San Roque y las urbanizaciones de su término.

En cuanto a la parcela situada al sur, parece que se refiere a la parcela número 16, la cual es perfectamente edificable siendo su:

Superficie aproximada	1.892,46 m ²
Frente a calle de la urbanización	95,46 m.
Frente a calle municipal	94,11 m.
Lindero a parcela 17	43,35 m.
Lindero a zona verde	4,75 m.

de la cual se adjunta plano y circunstancias urbanísticas.



PUNTO 3.5.3.

Ya existen rotondas en los finales de calles. Los fondos de saco, son entradas directas a parcelas que en cualquier caso disponen de radio de giro suficiente para maniobrar sin dificultad. Se han introducido rotondas en los viales que mueren en lugares públicos como son la casa Club y en el residencial en bloque.

PUNTO 3.5.4.

En el plano 9, se incluyen el número máximo de viviendas en las ordenaciones que incluyan tipología en bloque y adosada según el siguiente número.

-- VIVIENDAS AGRUPADAS

POLIGONO 1 161 UNIDADES

POLIGONO 2	164 UNIDADES
POLIGONO 3	15 UNIDADES
POLIGONO 4	32 UNIDADES
POLIGONO 5	71 UNIDADES
POLIGONO 6	41 UNIDADES
-- RESIDENCIAL BLOQUE A ...	88 VIVIENDAS + CASA CLUB
-- UNIFAMILIAR AISLADAS ...	98 VIVIENDAS

T O T A L	670 VIVIENDAS



PUNTO 3.5.5.

La acometida de agua desde la red general está reflejada en el plano núm. 31, no obstante, se vuelve a grafiar en el plano núm. 29, con una sección de 250 mm.

PUNTO 3.5.6.

En el plano 32 se marca con trazo discontinuo, una tubería de impulsión de 100-150 mm.ø de fibrocemento timbraje D, y una estación de bombeo nomenclatura P-6 (ver leyenda) que desemboca en los lagos existentes (no grafiados en el plano). Se adjunta copia.

PUNTO 3.5.7.

Se ha incorporado norma estética para transformadores exentos en el punto 1.8.4.2.

PUNTO 3.5.8.

Se incluye en el plano 120, la ubicación de cámaras y arquetas de telefonía.

Algeciras, Febrero de 1993

El Arquitecto



CARGO DEL AYUNTAMIENTO, DE LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE
PARCELAS O DE LOS PROMOTORES, CON INDICACION EN ESTOS INDICACIONES
DOS ULTIMOS SUPUESTOS DEL PERIODO DE TIEMPO AL QUE SE
EXTENDERÁ LA OBLIGACION DE CONSERVACION



2.4.3.1.- Antes de la cesión gratuita de los terrenos

El promotor asumirá el mantenimiento,
reparación y conservación de los servicios,
instalaciones e infraestructura de la
urbanización.

2.4.3.2.- Después de la ejecución del Plan ó cesión
gratuita

Se creará una Entidad de Conservación, cuyos
estatutos se adjuntan en los Anexos, la cual
contrae con el Ayuntamiento los siguientes
compromisos en cuanto a conservación y
mantenimiento de las instalaciones y
servicios:

a) Alumbrado público

Sufragará el costo de reposición de
materiales y consumo de energía.

b) Parques, Jardines y Zonas Verdes

Correrá con la preparación de las tierras,

plántaciones, riegos y demás servicios de jardinería.

c) Pavimentos y Aceras

Correrá con los gastos de reparación, bacheado, compactado, excavaciones, cubriciones de zanjas, etc.

d) Saneamiento, Suministro y Distribución de Agua

Asumirá el mantenimiento y reparación de redes, vigilancia y funcionamiento normal de los sistemas de cloración, depuración, instalación de contadores y gastos de suministro de agua facturada por la entidad suministradora.

e) Limpieza Viaria

La entidad de conservación la contratará o realizará con personal propio para dichas tareas, así como se hará cargo del mantenimiento de las bocas de riego y el consumo de agua que se destine a este fin.

2.4.3.3.- Compromisos por parte del Ayuntamiento

El Ayuntamiento se comprometerá a sufragar los



gastos relativos a instalaciones y servicios públicos docentes, así como al mantenimiento de los edificios de interés público y social destinados a equipamiento social de su competencia.

2.4.3.4.- Comoromisos entre el promotor y los futuros propietarios

Como queda dicho anteriormente en el apartado 2.4.3.2., el promotor se compromete a la creación de una Entidad de conservación de acuerdo con los artículos 24 al 30 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.



Dicha Entidad de Conservación, de carácter Administrativo, tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de las obras de la Urbanización y del vial de interconexión entre urbanizaciones en el tramo en que este discorra por la Urbanización de San Roque Club.

2.5.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS

El promotor garantizará el exacto cumplimiento de dichos compromisos mediante el importe del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación del propio Plan Parcial de Ordenación.

Se adjunta aval bancario por el 6% del Proyecto de Urbanización.

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

Quedan afectados al cumplimiento de estas previsiones, obligaciones y compromisos inherentes al sistema de compensación propuesto en el presente Plan Parcial de Ordenación, todos los terrenos, instalaciones y elementos comunes de la urbanización, disponiendo la Administración de medios coercitivos en el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, como pueden ser la pérdida de beneficios tributarios a que tiene derecho según Ley, y las sanciones que recoge el Reglamento de Disciplina Urbanística.

El plazo de entrega de las cesiones se efectuará tal como viene definido en el P.P. es decir, la cesión se realizará en la 1ª etapa, ya que en ella se efectúa totalmente la Urbanización que les afecta. La fecha de dicha entrega puede establecerse en el primer trimestre de 1.991.

2.6.- MEDIOS ECONOMICOS Y FUENTES DE FINANCIACION

La sociedad ASAMI KANKO, S.A. declara que la empresa, única propietaria de la finca, dispone de medios económicos financieros suficientes para poder desarrollar el presente Plan Parcial de Ordenación, siendo empresa muy solvente y de absoluta garantía, circunstancia ésta que acreditará con los informes de entidades bancarias que se consideren oportunos.



Es de resaltar, para la presente inversión, que la Orden de 14 de Abril de 1.981 sobre acceso al Crédito Interior, permite solicitar de los bancos españoles, financiación de hasta 5 veces el capital más reservas, sin distinción de plazo. Todo esto supone un amplio margen de financiación dado que todos los fondos aportados hasta ahora, no suponen endeudamiento alguno.

Lo que podemos llamar fase "0", o sea la obtención de los fondos desde el inicio de la inversión hasta la aprobación del Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización, ha sido y será financiada desde el exterior y que llegará un momento, a partir del cual y a través de la mera comercialización, se obtendrán fondos suficientes que permitirán la autofinanciación del proyecto.

En cualquier caso y según queda dicho en el apartado anterior del presente capítulo, el promotor presentará garantía por importe del 6%, mediante documento suficiente, a juicio de la Administración, después de la aprobación del Plan Parcial.

3.- ORDENANZAS REGULADORAS

3.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

3.1.1.- OBJETO DE LAS PRESENTES ORDENANZAS

Las presentes ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de las edificaciones que se ejecuten sobre los mismos.



3.1.1.1.- En cuanto al aprovechamiento, destino y condiciones estéticas de las construcciones y elementos naturales

3.1.1.2.- Con relación a la naturaleza jurídica y características de las vías y espacio libre, así como las condiciones técnicas que habrán de reunir los servicios y elementos urbanísticos previstos en el Plan Parcial de Ordenación.

3.1.2.- AMBITO DE APLICACION

3.1.2.1.- Fecha de Aplicación

Las ordenanzas de este Plan Parcial serán de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración a partir del momento en que se publique la aprobación definitiva del mismo.

3.1.2.2.- Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria en todas las zonas y espacios calificados como sistema dentro de la unidad que desarrolla el Plan Parcial de San Roque Club.

3.1.2.3.- Vigencia del Plan Parcial de Ordenación



El periodo de vigencia del Plan Parcial será indefinido, en tanto no se acuerde su revisión y siempre de acuerdo con las leyes de rango superior.

3.1.3.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

3.1.3.1.- Parcela / Solar

Se entiende por parcela, toda fracción de la superficie del suelo urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución y gestión de la urbanización y de la edificación, servir de referencia a la edificabilidad y asegurar la unidad mínima de edificación, al utilizar el término parcela se hace referencia a la parcela urbana, tal y como la define la Ley del Suelo.



Para que la parcela tenga la consideración de solar, deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

3.1.3.2.- Índice de edificabilidad

Índice de edificabilidad neto por parcela, se entiende que es el resultado de dividir la máxima edificabilidad permitida en cada parcela por la superficie de la misma.

3.1.3.3.- Planta Baja

Se denomina planta baja a la 1ª planta por encima de la cota natural del terreno.

3.1.3.4.- Planta Piso

Se entenderá por planta piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.

3.1.3.5.- Altura de edificación

Se define como altura de edificación, la altura medida desde la rasante natural del terreno a la cara interior del último forjado.

3.1.3.6.- Elementos técnicos de las instalaciones

Se englobarán bajo este nombre los siguientes conceptos: filtros de aire; depósitos de reserva; de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación de humos; claraboyas y remates de muros; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos al plano de terrado o cubierta y cuerpos de escalera de acceso al plano de cubierta.



Dichos volúmenes, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación, deberán preverse a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

3.1.3.7.- Cuerpos salientes

Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre inferior de manzana o de la alineación de la edificación.

3.1.3.8.- Cuerpos cerrados, semicerrados o salientes

Se define como cuerpo cerrado, al cuerpo saliente que tenga cerrado totalmente sus contornos mediante cerramientos indesmontables.

Los semicerrados serán los que tengan alguno de sus contornos laterales totalmente cerrado.

Los abiertos serán los que no tengan ningún contorno lateral totalmente cerrado.

3.1.3.9.- Plano limite de vuelo

Se entiende por plano limite de vuelo, el



plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en plantas de piso.

3.1.3.10.- Elementos salientes

Son los elementos arquitectónicos de los edificios, no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación.



Se consideran como tales los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles u otros elementos similares justificables por exigencias constructivas o funcionales. No se incluyen entre estos elementos los salientes de carácter no permanente, tales como: toldos, persianas, etc.

3.1.3.11.- Patios de luces interiores y exteriores

Se entenderá por patio de luces, el espacio no edificado, situado dentro de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería o sin ella.

El patio de luces se considera exterior cuando

se abre a espacio libre o del vial. En caso contrario se denominará patio de luces interior.

3.1.3.12.- Superficie construida

Se considera superficie construida el total de la superficie cerrada independientemente de su uso, así como la mitad de la superficie de terrazas y porches cubiertos.

3.1.3.13.- Ocupación

La ocupación correspondiente a cada planta será la relación entre la superficie construida de cada una de ellas y la superficie neta de la parcela.

3.1.3.14.- Medición del volumen edificado

Se calculará multiplicando la superficie construida por su correspondiente altura libre más el grueso del forjado que la cubre.



No contarán a efectos del volumen edificado:

- Los sótanos completos o partes de la edificación totalmente enterrados.
- Los semisótanos que no sobresalgan más de 1 metro sobre la rasante del terreno.

En definitiva contabilizarán a estos efectos las partes de la edificación que sobresalgan más de 1 metro de la rasante natural del terreno si se mantiene o se rellena y terminado si se desmonta.

En sótanos y semisótanos queda totalmente prohibido el uso destinado a "habitaciones vivideras".

A efectos de cómputo de volumen o superficie edificable de terrazas, porches y cuerpos volados, abiertos, semicerrados o cerrados, se tendrán en cuenta las siguientes normas:



- Terrazas y cuerpos volados no cubiertos no computan.

- Porches y cuerpos volados cubiertos:

a) Abiertos y cerrados por uno o dos lados del volumen, computan la mitad del volumen.

b) Cerrados por tres lados o totalmente, computa la totalidad del volumen

3.1.3.15.- Instalaciones obras ó construcciones capaces de poder realizarse en las zonas de retranqueos

Está totalmente prohibido cualquier tipo de obra o instalación fija o desmontable por encima de la cota final del terreno, a excepción de cualquier tipo de instalaciones subterráneas, caminos o jardinería con la correspondiente instalación de riego automático.

3.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

3.2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DE USOS FORMENORIZADOS, DISTINGUIENDO ENTRE USO PUBLICO Y USO PRIVADO

3.2.1.1.- Clasificación de usos según su función

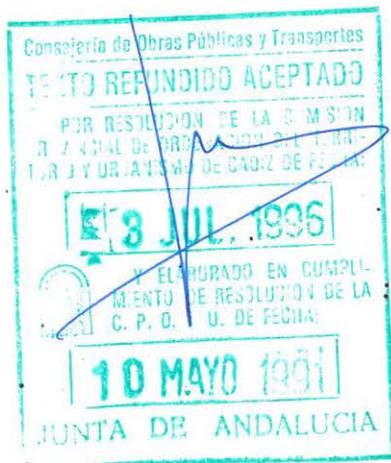
A los efectos del presente Plan Parcial, la calificación del suelo como terciario, se refiere tanto a los señalados, en el Plan General, como los indicados en los apartados (del 4 al 8), que a continuación se señalan, quedando los usos pormenorizados del presente Plan Parcial, regulados según la siguiente lista:

1.- Uso de vivienda

Comprenden los locales ó dependencias, destinados a residencia familiar y del que distinguiremos las siguientes clases:

a) Vivienda unifamiliar aislada

Es la vivienda unifamiliar situada en parcela individual e independiente, y



guardando las separaciones a linderos que especifican las ordenanzas particulares.

- b) Viviendas agrupadas: Unifamiliares adosadas o pareado o viviendas en núcleos y "Poblado Mediterráneo"

Se modifica cambiando de viviendas agrupadas a viviendas adosadas y/o pareadas.

Son una agrupación de viviendas unifamiliares, con destino residencial, accesos independientes o comunes y elementos estructurales comunes a varias viviendas.

- c) Edificación en bloque-condominio-Usos mixtos indistintos (en adelante Residencial en bloque)

Definida, para este Plan, como agrupación de varios edificios, sobre zona común, cuya utilización puede ser Hotelera, Aparthotel o como viviendas y sujeta a normativa específica según este Plan Parcial.



2.- Uso viario

Es el espacio destinado a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así

como a los complementos que facilitan su funcionamiento. La red viaria se compone de red viaria rodada y red viaria peatonal.

3.- Uso de aparcamiento

es el de los espacios ó locales destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor.

4.- Uso de oficinas

Es el de los locales ó espacios destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas ó burocráticas de carácter público, privado, despachos profesionales, incluidas las consultas médicas. Se incluyen en éste uso actividades, tales como gestorías, inmobiliarios, bancos, servicios de la administración.



5.- Uso comercial

Es el de los espacios ó locales, con actividad terciaria, abiertos al público y destinados a la compraventa ó permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como tiendas, supermercados, alquiler de automóviles,

lavanderías, reparaciones, pequeños talleres artesanales, etc.

6.- Servicios personales

Es el de los espacios ó locales, con actividad terciaria, abiertos al público, destinados a prestar un servicio personal, que no precisan almacenamiento, tales como barberías, saunas salones de belleza, cafés, bares, restaurantes, etc.

7.- Uso recreativo y de relación social

Es el de los espacios ó locales, con actividad terciaria, destinados al público para su recreo y diversión, tales como discotecas, bares, restaurantes, salas de fiestas y similares.

8.- Uso de asistencia sanitaria

Es el de espacios ó locales, con actividad terciaria, destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos, tales como clínicas, dispensarios, centros médicos, consultas, etc.

9.- Uso educativo



Comprende el conjunto de espacios ó locales, destinados a actividades de formación educativa en sus diversos niveles.

10.- Uso cultural

Es el de espacios ó locales, con actividad terciaria, destinados a la conservación, transmisión y génesis de conocimientos no ligados a funciones directamente educativas, tales como bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, así como también los destinados a actividades socio-culturales y de relación, como pueden ser las asociaciones ó agrupaciones cívicas, etc.



11.- Uso religioso

Comprende los locales ó espacios destinados al culto en cualquiera de sus manifestaciones y los ligados directamente al mismo.

12.- Uso de zonas verdes

Comprende los espacios destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo

y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las zonas que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

13.- Uso deportivo

Comprende los espacios, locales ó instalaciones destinados a la práctica, enseñanza ó exhibición de actividades ligadas con el deporte, como actividad terciaria.

3.2.1.2.- Clasificación de usos según su naturaleza

En función de su naturaleza, los usos se clasifican en: públicos, privados y colectivos.

1.- Uso público

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública que posibilita el uso y disfrute por todos los miembros de la comunidad, sin restricciones.

2.- Uso privado

Es el uso limitado a un número de personas por razón del dominio ó propiedad sobre la



cosa.

3.- Uso colectivo

Es el de naturaleza privada, destinado al público y al que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club ó por el pago de una tasa, cuota ó precio.

Los usos del suelo en el área de planeamiento, se regularán en los correspondientes apartados de las ordenanzas.



3.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

3.2.2.1.- Determinación de las unidades mínimas de proyecto

Quando un polígono se pretenda desarrollar en unidades proyectuales de edificación que no abarque la totalidad del mismo, deberá realizarse, previamente, un estudio de detalle para todo su ámbito que podrá fijar unidades mínimas de proyecto para su desarrollo mediante proyectos de edificación unitarios.

Unidades proyectuales menores que una zona

son aquellas que, como su nombre indica, no desarrollan un polígono en todo su ámbito. Los polígonos quedan definidos en los planos.

En la zona de viviendas unifamiliares cada parcela se tratará como unidad independiente.

En el estudio de detalle podrán darse condiciones de parcela mínima que cumplirán siempre los mínimos establecidos para esta ordenanza.

En los demás casos, coincidirán con las establecidas en los proyectos de parcelación y según la ordenanza correspondiente.



3.2.2.2.- Contenido de los estudios de detalle

- 1.- Memoria justificativa y descriptiva de la solución adoptada.
- 2.- Estudio comparativo de la edificabilidad, ocupación y altura permitidas en el Plan Parcial de Ordenación y la resultante del Estudio de Detalle.
- 3.- Plano de ordenación de volúmenes ó de la adaptación ó reajuste de alineaciones y rasantes a escala 1:500.

4.- Definición de las unidades mínimas de proyecto, y de los tamaños mínimos de parcela, si es el caso.

3.2.3.- PROYECTOS DE PARCELACION

3.2.3.1.- Finalidad de los proyectos de parcelación

Los proyectos de parcelación tienen por finalidad, dividir las zonas en unidades aptas para edificar de forma que puedan ser objeto de proyectos de arquitectura independientes.

3.2.3.2.- Alcance mínimo del proyecto de parcelación

El espacio abarcado por un proyecto de parcelación, será como mínimo el de un polígono completo, pudiendo abarcar más de uno. En cualquier caso, previamente al comienzo del plazo de cada etapa de edificación, se deberá presentar el correspondiente proyecto de parcelación para el ámbito completo de cada etapa. Para sucesivas parcelaciones se referirán al ámbito total afectado.



3.2.3.3.- Contenido de los proyectos de parcelación

El proyecto de parcelación, constará de los siguientes documentos:

1.- Memoria justificativa de la parcelación proyectada en relación con el cumplimiento de las Ordenanzas de edificación del Plan Parcial.

2.- Plano de zonificación del Plan Parcial, (escala 1:500).



3.- Plano parcelario de la zona con identificación de cada parcela urbanística (escala 1:500).

4.- Planos acotados con expresión de la superficie y linderos de cada una de las parcelas urbanísticas en que se divide la zona a escala 1:400 y formato DIN A-4.

3.2.3.4.- Condiciones de agregación y segregación de parcelas

Se permitirá cualquier agregación y segregación de parcelas siempre que no den lugar a parcelas inedificables o por debajo de la parcela mínima.

3.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION

3.2.4.1.- Finalidad de los proyectos de urbanización

El proyecto de urbanización tendrá por finalidad llevar a la práctica la ejecución del Plan Parcial de Ordenación, a cuyo efecto detallará las obras y servicios previstos en el mismo.

3.2.4.2.- Alcance mínimo del proyecto de urbanización

El proyecto recogerá las obras de excavaciones, explanación y pavimentación, red de riego e hidratantes, abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de electricidad, alumbrado público, ajardinamiento, red de teléfonos y T.V.



Se permitirá dentro de cada polígono y para las obras de urbanización en espacios no públicos que se redacten proyectos de edificación que incluyan la urbanización en los que se definirá esta con la misma precisión que los proyectos de urbanización aquí definidos.

3.2.4.3.- Condiciones previas

No podrá aprobarse definitivamente el Proyecto de urbanización, hasta tanto no se justifique la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación y se hayan formalizado la totalidad de las cesiones previstas, libres de cargas y gravámenes.

3.2.4.4.- Contenido del Proyecto de Urbanización

A) El proyecto de urbanización contemplará la realización de los servicios y obras siguientes:

- 1.- Explanación y Pavimentación.
- 2.- Red de abastecimiento de agua, riego e hidratantes.
- 3.- Red de saneamiento (residuales y pluviales).
- 4.- Red de suministro y distribución de energía eléctrica en AT y BT.
- 5.- Red de alumbrado público.
- 6.- Ajardinamiento de espacios libres.
- 7.- Red de teléfonos.
- 8.- Red de T.V. por cable.



B) Se desglosará en los siguientes documentos:

- 1.- Memoria descriptiva.

2.- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.

3.- Planos de proyecto y detalle.

4.- Pliego de condiciones técnicas y condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.



5.- Mediciones.

6.- Cuadros de precios descompuestos.

7.- Presupuesto.

C) El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace en la red viaria del Plan General de Ordenación.

3.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

3.3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

Toda la edificación deberá retranquearse de las vías públicas, lo perceptivo en las ordenanzas reguladoras de cada zona.

Las instalaciones principales de la urbanización, van

canalizadas y discurren por debajo de las aceras, lo que evita el problema de servidumbres, en cuanto a la relación entre obras y vías públicas se refiere.

3.3.2.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Art.19.- Todas las obras que se ejecuten en la urbanización "SAN ROQUE CLUB", sea por cuenta



de persona física ó jurídica, de derecho privado ó público, habrán de ejecutarse necesariamente a éstas ordenanzas, a la legislación vigente sobre urbanismo y a las normas que en lo sucesivo puedan dictar el Ayuntamiento ó los organismos superiores competentes.

Art.20.- No podrá, por consiguiente, dar comienzo ninguna obra particular, ya sea de nueva planta, ampliación ó reforma, dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, sin la perceptiva licencia municipal de obras.

Art.30.- Las licencias de obras se solicitarán de acuerdo a los trámites establecidos y a las normas legisladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Art.40.- En los casos en que fuera necesario por razones de servicio, y así se hará constar en la documentación parcelaria, se establecerá una

servidumbre, en cuyo caso el propietario de la parcela deberá permitir el acceso a las personas autorizadas por la Asociación ó Comunidad de propietarios ó de las entidades explotadoras de los servicios públicos, para los efectos de la servidumbre.

Art.59.- El propietario de un solar ó parcela contiguo a otro, no podrá cerrar su propiedad, sentando en la respectiva línea divisoria de los predios contiguos, sin el consentimiento documental del propietario del predio vecino, acreditando las condiciones que entre ellos se hayan estipulado para evitar futuros conflictos de dominio.

Art.60.- Todo edificio deberá reunir, en todos los conceptos y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que se requieran, bajo la responsabilidad de la Dirección Facultativa de la obra.



Art.79.- Será vigilada la observancia y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las órdenes dictadas por los organismos oficiales competentes en la materia, en todo cuanto en éste aspecto afecta al tipo de edificación que conforme a las ordenanzas se autoriza en la Urbanización.

Art.80.- Toda obra deberá ejecutarse bajo las órdenes

de la dirección técnica, legalmente autorizada para ello, de acuerdo a la legislación vigente.

Art.9º.- Si durante el transcurso de las obras fuera necesario introducir alguna modificación en el proyecto, se solicitará la correspondiente autorización para ello, conforme a los trámites señalados en el Art.2º.

Art.10º.- Durante la ejecución de las obras, éstos se mantendrán en perfectas condiciones de higiene y seguridad, tanto pública como del personal que trabaja en las mismas, exigiéndose en todo momento el fiel cumplimiento del preceptivo Reglamento, siendo responsables de ello, la persona ó personas que con arreglo derecho vienen determinadas.

Art.11º.- Si para la ejecución de las obras fuera preciso ocupar parte de la acera ó la calzada, se requerirá el permiso expreso de la Urbanizadora ó de la Comunidad de Propietarios, cuando de ella dependa, sin cuyo requisito, éstas pueden albergar al inmediato desalojo del vial, con arreglo a derecho, y si fuera preciso a la paralización de las obras.



Recalcada dicha autorización y ocupada la vía pública, en los extremos de la zona ocupada deberán mantenerse encendidos todas las noches,

unos faros de color rojo, que adviertan la zona obstaculizada, siendo responsable de ello el constructor de las obras.



En ningún caso la ocupación de la vía pública, será completa ni tal que no permita el tránsito rodado por la misma.

Una vez finalizada dicha ocupación, deberá dejarse expedita la zona anteriormente ocupada, limpia y en el mismo estado en que es encontrada antes de la ocupación.

Art.129.- Para garantizar el fiel cumplimiento de lo dispuesto en éstas Ordenanzas, tendrán acceso libre en las obras, además del personal que disponga la Administración, local ó central, la persona ó personas en quien delegue la Urbanizadora ó Asociación de Propietarios.

Art.130.- Dentro de las setenta y dos horas siguientes a terminación de las obras, se retirarán todos los andamios, materiales y apeos que no hubieran sido retirados anteriormente, hasta dejar la vía libre y expedita, en iguales condiciones en las que se hallaba antes del comienzo de las obras.

Art.140.- El constructor ó entidad constructora, viene obligado a la completa reparación del pavimento ó cualquier otro elemento de la vía pública que

se hubiese deteriorado a causa de la ocupación de la misma ó de las obras particulares realizadas por dicho constructor.

Art.159.- Si en un plazo que determine la Urbanizadora, Asociación de Propietarios ó el Ayuntamiento, no se hubiera llevado a cabo dicha reparación, la efectuará el personal que determine dicha Urbanizadora, Asociación ó la autoridad competente, corriendo todos los gastos a cargo del constructor de la obra particular 'p en su defecto del propietario de la misma.



Art.169.- Concluida la obra, de acuerdo con lo legislado en la materia y conforme determine el Ayuntamiento u Organismos Oficiales competentes, se procederá a la tramitación de la documentación necesaria para ocupar el edificio construido según el proyecto aprobado.

Art.179.- Será obligación de los propietarios de los edificios, ya sean públicos ó privados, el mantenerlos en perfectas condiciones de seguridad, solidez y conservación, mientras dure el uso de los mismos y siempre durante la total vida del edificio, garantizando así la seguridad pública.

Art.189.- Todos los vecinos de la Urbanización, tienen el derecho a denunciar a la autoridad competente,

los edificios que amenacen ruina total ó parcial en cualquiera de su parte.

Art.199.- En el caso den que el propietario de una edificación que, en cualquier sentido, amenace la seguridad pública, no proceda a la inmediata reparación de la misma, será apercibido por los organismos competentes, de tal obligación, fijándosele un plazo para la realización de las obras de consolidación. En caso de resistencia a éste cumplimiento, la autoridad designará las personas ó entidad que han de llevar a cabo los trabajos necesarios, corriendo a cargo del propietario de la referida edificación los gastos que ello ocasione.

Art.200.- Con el fin de salvaguardar el buen aspecto general de la Urbanización, todo propietario de cualquier edificación, viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condición estética de sus fachadas.

Si por abandono ó desidia fuera descuidada dicha obligación, se procederá a realizar los trabajos necesarios de conservación y decoro en igual forma a la expresada en el artículo anterior.

3.3.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA



3.3.3.1.- Zona de viviendas unifamiliares aisladas

Esta zona está destinada exclusivamente a uso residencial/turístico, sin interferencia de cualquier actividad que pudiera alterar el carácter que se le da.

Las superficies de las parcelas que aparecen en el proyecto, son a título orientativo, debiendo procederse al levantamiento y mediciones de cada parcela adjunto dicho plano a la documentación que formalice la venta de cada parcela.

Con carácter general se establece que se pondrán reparcelar cada una de las áreas que componen el conjunto de la zona de viviendas unifamiliares, pero siempre deberá obtenerse, como máximo, el mismo número de parcelas que figura en el plano de parcelación y en ningún caso un número superior de parcelas.

En todas y cada una de las parcelas unifamiliares se cumplirá la proporción máxima de linderos 1/4.

a) Parcela mínima

Se establece como superficie mínima de parcela, la de 1.000 m², no pudiendo



tramitarse proyectos por debajo de la parcela mínima definida.

b) Separación a linderos

La distancia entre el límite de edificación y viales, será de 6,00 metros, 3 metros a linderos de edificación y 15 metros a Campo de Golf.



c) Altura

La altura media será de 2 plantas o 6,50 metros de altura reguladora. Se autorizará una 3ª planta con una tolerancia altimétrica del 30% de la 2ª planta.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 metros no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del último forjado.

d) Edificabilidad

El índice de edificabilidad media sobre la parcela neta parcela será de 0,40 m²/m².

Se considera volumen no computable, los semisótanos cuya altura no sobrepase un

máximo de 1,40 metros sobre la rasante del terreno.

e) Ocupación

La ocupación media permitida de la parcela será del 25 % de la superficie de la misma.

f) Usos

Se permite en esta zona como uso exclusivo, el residencial/turístico.

g) Aparcamientos

Dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de los cuales al menos una será cubierto.

NOTA: No se incluyen condiciones de inscriptibilidad y longitud máxima de fachada por haber sido suprimidas del P.G.O.U.



3.3.3.2.- Zona de viviendas agrupadas adosadas y/o pareadas, v/o en Pueblo Mediterráneo

Constituye la edificación propia de los polígonos.

En el plano de zonificación de este Plan Parcial vienen grafiados los polígonos de viviendas agrupadas con las referencias de Polígono 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

a) Parcela mínima

Se considera parcela mínima, la de cada polígono de actuación, siendo la parcela media de 300 m² en pareadas y 100 m² en adosadas.

b) Separación a linderos

La proporcionalidad máxima a linderos será de 1/3 en pareadas y 1/4 en adosadas.

c) Altura

La altura media será de 2 plantas o 6,50 metros de altura reguladora. Se autorizará una 3ª planta con una tolerancia altimétrica del 30% de la 2ª planta.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,40 metros no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del último forjado.



d) Edificabilidad

El índice de edificabilidad media sobre la parcela neta, será de 0,80 m²/m² en pareadas y 1,50 m²/m² en adosadas.

Se considera volumen no computable, los semisótanos cuya altura no sobrepase un máximo de 140 metros sobre la rasante del terreno.

La distribución de edificabilidad y número de viviendas para cada uno de los polígonos viene incorporada en la tabla 1.6 de la memoria.



e) Ocupación

La ocupación media permitida de la parcela será del 50% en pareadas y 75% en adosadas.

f) Usos

Se permite en ésta zona como uso exclusivo, el residencial/turístico.

g) Separación de agrupaciones según círculo regulador

Con huecos de habitación vividera

(L1+L2/3), sin huecos de habitación vividera (L1+L2/4), siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

h) Dimension y superficie de patios privados

La dimensión mínima de patios privados será 5 metros de lado, con una superficie mínima de 25 m/cuadrados.



i) Aparcamientos

Una plaza de aparcamiento por cada vivienda asignada al polígono.

NOTA: No se incluyen condiciones de inscriptibilidad y longitud máxima de fachada por haber sido suprimidas del P.G.O.U.

El poblado mediterráneo se trata de una agrupación maclada de viviendas, pudiendo coexistir las adosadas y las pareadas con regulación del P.P.

a) Parcela mínima

La parcela media mínima será de 100 metros cuadrados.

b) Altura

La altura media será de 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora. Se autorizará una 3ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la 2ª planta y una 4ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la tercera. La tolerancia planimétrica será del +- 10% del diámetro.



Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,40 metros no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del último forjado.

c) Longitud de fachada

La longitud máxima de fachada recta será de 30 metros.

d) Separación de agrupaciones

Según círculo regulador $R=25$ metros. Con huecos de habitación vividera $(L1+L2)/3$ y sin huecos de habitación vividera $(L1+L2)/4$ siendo $L1$ y $L2$ la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

e) Usos

Se permite en esta zona como uso exclusivo, el residencial/turístico.

f) Ocupación media

La ocupación media será del 75%.



g) Aparcamientos

Dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de los cuales al menos uno será cubierto.

NOTA: No se incluyen condiciones de inscriptibilidad y longitud máxima de fachada por haber sido suprimidas del P.G.O.U.

3.3.3.3.- Zona Residencial en Bloque

La tipología es de vivienda adosada o pareada evidentemente residencial, desarrollada en una planta y se trata de un conjunto de muy elevado standing. Viene definida en el P.P.

Los edificios a construir en esta zona, se destinarán al uso de alojamiento en tipología de viviendas agrupadas, que podrán funcionar en régimen de apartahotel ó

cualquier otro permitido en uso terciario.

Estos edificios se construirán junto a la zona social de ésta urbanización, que se ubicará en la actual casa Domecq, edificio residencial importante, en donde se instalará, tras su remodelación y ampliación, la recepción y zonas sociales, así como el Club de Golf con sus diversas instalaciones.



a) Parcela mínima

La parcela media mínima será de 100 metros cuadrados.

b) Altura

La altura media será de 2 plantas o 7,50 metros de altura reguladora. Se autorizará una 3ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la 2ª planta y una 4ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la tercera. La tolerancia planimétrica será del +- 10% del diámetro.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,40 metros no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del

Último forjado.

c) Longitud de fachada

La longitud máxima de fachada recta será de 30 metros.

d) Separación de agrupaciones

Según circulo regulador $R=25$ metros. Con huecos de habitación vividera $(L1+L2)/3$ y sin huecos de habitación vividera $(L1+L2)/4$ siendo $L1$ y $L2$ la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

e) Usos

Se permite en ésta zona como uso uso exclusivo, el residencial/turístico.

f) Ocupación media

La ocupación media será del 75%.

g) Aparcamientos

Dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de los cuales al menos uno será cubierto.



NOTA: No se incluyen condiciones de inscriptibilidad y longitud máxima de fachada por haber sido suprimidas del P.G.O.U.

h) Composición



La tipología a emplear en ésta zona, y en lo que a edificación para uso residencial se refiere, será la propia de un conjunto de suites de lujo con solarium y patio privado, enlazando las subzonas con jardinería, lagos y arroyos que discurran por ellas.

i) Usos

En ésta zona se va a destinar parte de la edificación a uso terciario y parte a residencial.

Consta esta zona de dos polígonos:

POLIGONO A:

En este polígono se ubicará, en principio, aprovechando y ampliando la actual casa Domecq, el Club de Golf con todas las instalaciones y dependencias propias para aquello a lo que se destina y que

entra de lleno en el uso terciario.

El resto del polígono A se destinará a la construcción de viviendas agrupadas y que llevan el nombre de Golf Suites y cuyo uso puede ser terciario o residencial según se exploten en régimen de industria hotelera o solo y exclusivamente residencial/turístico.

En ambos casos tienen cabida los usos terciario o residencial.

El número de aparcamientos mínimos obligatorios en parcela es de 150.

POLIGONO B:

Este polígono se destinará a la construcción de una zona deportiva que comprenderá: piscinas cubiertas y al aire libre, tenis, squash, saunas, instalaciones propias de salones de belleza y cualquier otro que pueda tener cabida en este uso.

Los usos permitidos en esta zona, ya sea en uso terciario o en residencial, según los casos, son los siguientes:





- Residencial
- Alojamiento
- Centro Social
- Club de Golf
- Boutiques
- Saunas
- Gimnasio
- Piscinas
- Tenis
- Squash
- Salones de Belleza
- Restaurantes y Cafeterías
- Salas de Reuniones, conferencias, etc.
- Salas de exposiciones
- Espectáculos privados
- Sala de fiestas
- Lavandería
- Servicios propios del Club de Golf
- Oficinas

h) Aparcamientos

El número de aparcamientos mínimos en parcela será de 10 plazas.

3.3.3.4.- Zona de mantenimiento

En esta zona, de uso terciario, que consta de dos polígonos, se ubicarán, en uno de ellos, la estación depuradora de aguas residuales y

en la otra, los depósitos de agua potable y de riego del Campo de Golf y un edificio para albergar las dependencias propias del fin a que se destina y los servicios telefónicos, eléctricos y antenas parabólicas de T.V. como dotación a la infraestructura general de la Urbanización.

a) Parcela mínima

La parcela mínima es la de cada una de los dos polígonos que componen la zona.

b) Separación a linderos

La separación a linderos será de 3 metros a lindes vecinas y de 6 metros a viales.

c) Altura

La altura máxima permitida será de dos plantas, posibilitando a la 2ª planta la ocupación del 50% de la primera planta. La altura máxima hasta la cota inferior del último forjado será de 8,50 metros.

d) Edificabilidad

El índice de edificabilidad para esta zona será de 0,80 m³/m² o sea 0,266 m²/m²



e) Ocupación

La ocupación máxima permitida será del 35%

f) Usos

Los propios de la zona de mantenimiento, especialmente de un campo de Golf.

Se autorizan los siguientes:

- Garajes para maquinaria dedicada al cuidado del campo de golf
- Talleres para la misma
- Deportivos
- Oficinas para el mantenimiento
- Almacén de abonos, etc
- Cantina
- Depósitos de agua potable
- Depósitos de agua de riego
- Depósitos de gasolina y gas-oil
- Estación de bombeo
- Servicios telefónicos
- Servicios eléctricos
- Antenas parabólicas de T.V.



g) Aparcamientos

El número de aparcamientos mínimo

obligatorios en parcela es de 20 plazas.

3.3.3.5.- Zona Terciaria

A los efectos del Plan Parcial, la calificación del suelo como Terciario, quedan reguladas de forma específica por las siguientes determinaciones;

a) parcela mínima

La parcela mínima en ambos casos es la total de cada uno de los polígonos.



b) Separación a linderos

Para la separación a linderos, se aplicaran los mismos criterios que en el punto 4.3.3.2., apartado b).

c) Altura

La altura máxima permitida será de 8,50 metros, permitiéndose 2 plantas como máximo.

d) Edificabilidad

El índice de edificabilidad para esta zona

será de 1,35 m³/m² es decir 0,38 m²/m²

e) Ocupación

La ocupación máxima permitida será del 45% de la superficie neta de la parcela.

f) Usos

Se permitirán los siguientes usos:

- Compraventa de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato.
- Tiendas
- Supermercados
- Lavanderías
- Oficinas
- Talleres artesanales
- Alquiler de automóviles
- Bares, Cafeterías y Restaurantes
- Salas de arte
- Barberías y peluquerías
- Salones de belleza
- Saunas
- Discotecas y
- Centros médicos



g) Aparcamientos

El número de aparcamientos mínimos

obligatorios en parcela es de 21 plazas.

3.3.3.6.- Zonas de cesión obligatoria para equipamiento

Estas zonas, además de la comercial citada anteriormente, tendrán los índices de volumen, no lucrativos, siguientes:

- Jardines y áreas de recreo	0,03 m2/m2
- Parque deportivo	0,20 m2/m2
- Preescolar	0,60 m2/m2
- E.G.B.	0,30 m2/m2
- Equipamiento social	0,60 m2/m2



En la zona de equipamiento, están incluidos los usos sanitarios y administrativos y mediante estudio de detalle, si fuera necesario, el Ayuntamiento decidirá su uso.

El número de aparcamientos mínimos obligatorios en parcela es de 50 plazas.

4.1.- PLAN DE ETAPAS

4.1.1.- SOBRE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD

Una vez aprobado el F.P.O., se procederá a redactar el Proyecto de Urbanización, cuya ejecución se efectuará en las etapas previstas en el cuadro número 3. Dicho

documento se ajusta a las determinaciones que establecen los artículos 52 y 64 del R.P.

Una vez concluido el Proyecto de Urbanización se someterá al procedimiento establecido por la Ley del Suelo para su tramitación.

Contestado en el punto 3.2.6., al estar toda la urbanización desarrollada en la 1ª etapa, la entrega de los suelos de cesión se efectuaran al final de la misma.

4.1.2.- POSIBLE ALTERACION DEL PLAN DE ETAPAS

El Ayuntamiento podrá revisar el Plan de Etapas cada dos años, de oficio ó a instancia de parte, sin embargo podrá proponer el promotor modificaciones de plazos, cuando surjan circunstancias que lo modifiquen.

4.1.3.- ORDEN DE PRIORIDADES

La propuesta por parte del Promotor se establece en 4 etapas de 2 años la primera y 18 meses las tres siguientes.

4.1.3.1.- Primera etapa

Campo de golf completo, así como su campo de prácticas, lagos, red de riego, depósitos de agua, edificio de mantenimiento, depuradora, etc.



- Club de golf y centro deportivo
- Suites de Golf 50 Unidades
- Viviendas agrupadas 80 Unidades
- Viviendas unifamiliares 15 unidades

Infraestructura en su totalidad: Movimiento de tierras, Red Viaria, Red de agua potable, red de aguas fecales, red de aguas pluviales, red de electricidad en AT y BT, red telefónica y red de T.V.



Enlace con la CN-340.

Traída de agua potable desde San Roque

El comienzo de ésta etapa se prevé para principios de 1.989 y tiene una duración de 30 meses.

4.1.3.2.- Segunda etapa

Comprende la edificación de:

Viviendas unifamiliares	30 Unidades
Viviendas agrupadas	162 unidades
Suites de Golf	38 unidades

TOTAL	230 UNIDADES

El comienzo de ésta etapa, se prevé para mediados de 1.991, estando prevista su terminación 24 meses más tarde.

4.1.3.3.- Tercera etapa

Comprende la edificación de:

Viviendas unifamiliares	35 unidades
Viviendas agrupadas	145 unidades

TOTAL	180 UNIDADES

El comienzo de ésta etapa, está previsto para mediados de 1.993 y su terminación 24 meses después.

4.1.3.4.- Cuarta etapa

Comprende la edificación de:

Viviendas unifamiliares	18 unidades
Viviendas agrupadas	97 unidades

TOTAL	115 UNIDADES

Centro comercial.

El comienzo de ésta etapa, está prevista para mediados de 1.995 y su terminación 18 meses después.



Los plazos fijados para la presentación de documentos, ejecución y recepciones de obra, son los siguientes:

- Presentación del proyecto de Compensación:
1 mes desde la aprobación definitiva del P.P.
- Presentación del Proyecto de Urbanización:
3 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación (propietario unico).
- Solicitud de recepción provisional de las obras de Urbanización: Según Proyecto de Urbanización y nunca superior a dos años desde la aprobación definitiva del mismo. La recepción provisional y definitiva se producirá según lo dispuesto en la Norma 1.3., artículo 4, apartados C,12,3 y C,12,4 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.
- La edificación podrá iniciarse simultáneamente con la Urbanización y según lo dispuesto en el artículo 42.2 y 41, por remisión del anterior, del Reglamento de Gestión o, al menos, antes de seis meses desde la recepción provisional.
- Proyecto de Parcelación: 2 meses antes, como mínimo, del comienzo de la etapa correspondiente de edificación y siempre antes de cualquier segregación que se produzca.



4.2.- PROGRAMA DE ETAPAS PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA

4.2.1.- VIALES

La longitud total de viales a construir en la urbanización es de 9.141 m.l., incluido el tramo de acceso desde el límite de la finca hasta el entronque con la C.N.-340.

La totalidad de los viales se desarrollará en la 1ª Etapa.

4.2.2.- RED DE AGUA



4.2.2.1.- El abastecimiento de agua potable queda garantizado en 1ª etapa, incluyéndose el agua obtenida por medio de sondeos, captaciones propias y la procedente de la traída de agua desde San Roque. Esta solución implica la construcción de una línea entubada conjuntamente con estaciones de bombeo desde San Roque a la finca.

4.2.2.2.- Se prevé así mismo la construcción de unos grandes depósitos para almacenamiento, éstos serían; depósito principal, depósito de riego y torre aljibe de agua potable.

La red de distribución de agua potable y riego

serán ejecutadas en 1ª fase.

La construcción de ramales de acometida, se desarrollarán en iguales fases que las viviendas a las que sirven.

4.2.3.- RED DE AGUAS FECALES

4.2.3.1.- Tratamiento de fecales

La planta depuradora estará construida en la 1ª fase, permitiendo el tratamiento de las aguas fecales producidas en ésta fase.



4.2.3.2.- Red de aguas fecales

La totalidad de la red será ejecutada en la 1ª fase.

4.2.4.- RED DE AGUAS FLUVIALES

Se ejecutará en una sola etapa en la 1ª fase.

4.2.5.- RED DE ELECTRICIDAD

Igual que el resto de la infraestructura se realizará en una sola etapa.

4.2.6.- RED DE TELEFONOS

Se realizará en la 1ª. fase, igual que el resto de la infraestructura.

Se prevé la instalación de 700 líneas, para lo cual será necesaria la instalación de una central ó bien la instalación de multiplicadores conectados al coaxial que permitan la instalación solicitada.



5.1.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

5.1.1.- ESTUDIO ECONOMICO

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 55 y 63 del R.P., se plantea en éste capítulo el estudio económico de costos al objeto de evaluar el importe total de la inversión.

Ante la imposibilidad de establecer éstos costos exactamente, dada la definición de las obras a realizar a nivel de Plan Parcial, así como los aumentos que se producirán en el tiempo, dada la duración del proyecto que como se define en el documento Nº 3, Plan de Etapas, se estima en un máximo de 6 años, sería necesario conocer los aumentos de los costos financiero y todos aquellos factores que incidirán en la inversión a 6 años vista.

5.1.2.- COSTOS DE LA URBANIZACION

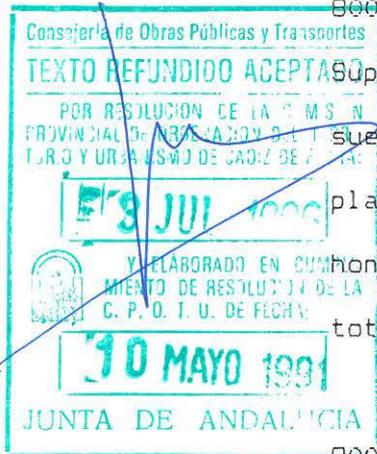
Superficie total 133,90 Ha

Superficie Campo de Golf y lagos	53,89 Ha
Superficie Neta	80,01 Ha
Viales + aparcamientos	83.949 m2
Zonas verdes públicas y áreas de recreo ...	133.900 m2
Zonas de S.Técnicos y mantenimiento	17.159 m2
Zona cesiones para equipamiento	32.260 m2

TOTAL	267.268 m2

Superficie Neta - Superficie Reserva = Superficie Urbanizada para edificación.

800.010 m2 - 267.268 m2 = 532.742 metros cuadrados



Suponiendo una repercusión total de 2.000 pts/m2 de suelo urbanizado, incluyendo partes proporcionales de planta depuradora, estaciones de bombeo, algibe, honorarios facultativos, etc. etc., nos daría un costo total de:

800.010 x 2.000 pts/m2 1.600.020.000 Pesetas

Total costos urbanización

Urbanización	1.600.020.000 Pesetas
Campo de Golf y Lagos	450.000.000 Pesetas
Construcción raqueta CN-340	50.000.000 Pesetas
Tràida de agua S. Roque	80.000.000 Pesetas

TOTAL	2.180.020.000 Pesetas
=====	

5.1.3.- COSTO DE LAS EDIFICACIONES

Incluyendo construcción, instalaciones especiales, honorarios facultativos y licencia municipal.

98 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	1.568.000.000 Pesetas
484 VIVIENDAS AGRUPADAS	6.050.000.000 Pesetas
88 VIVIENDAS RESIDENCIAL	
EN BLOQUE	2.024.000.000 Pesetas
CLUB DE GOLF	297.000.000 Pesetas
CENTRO COMERCIAL	89.750.000 Pesetas
SEGURIDAD Y JARDINERIA	202.000.000 Pesetas
DEPOSITOS DE AGUA	72.000.000 Pesetas
EDIFICIO MANTENIMIENTO	32.000.000 Pesetas
DEPURADORA	33.116.000 Pesetas

RESUMEN:

TOTAL PESETAS URBANIZACION, CAMPO DE GOLF, ETC.	2.050.000.000 Pesetas
TOTAL PESETAS EDIFICIOS, CLUB DE GOLF, CENTRO COMERCIAL, ETC.	10.497.866.000 Pesetas

TOTAL INVERSION	12.547.886.000 Pesetas
=====	

