PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SITUACION: FINCA VILLA VICTORIA. PM-6
SAN ROQUE. CADIZ.
PROMOTOR: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL.



1.- MEMORIA.-

- 1.0.- INTRODUCCION.
- 1.1.- NOMBRE Y DOMICILIO DE LA ENTIDAD PROMOTORA.
- 1.2.- SUPERFICIE DEL TERRENO Y LINDEROS.
- 1.3.- INFORMACION URBANISTICA.
 - .3.1.- usos, edificaciones e infraestructura existentes.
- 1.4.- ADECUACION DE LA ORDENACION AL P.G.O.
 - 1.4.1.- determinaciones de la ley del suelo
 - 1.4.2.- Determinaciones del reglamento de Planeamiento.
 - 1.4.3.- determinaciones del P.G.O.
- 1.5.- ZONIFICACION CON USOS.
 - 1.5.1.- objetivos de la ordenación
 - 1.5.2.- Propuesta de ordenación.
- 1.6.- CUADRO DE SUPERFICIES. %, EDIFICABILIDAD ETC.
 - 1.6.1.- estudios numéricos.
 - 1.6.2.- Resumen de estudios numéricos.-
- 1.7.- ESTUDIO DE POBLACION.
- 1.8.- SERVICIOS URBANISTICOS:
 - 1.8.1.- propuesta de red viaria.-
 - 1.8.2.- agua.-
 - 1.8.3.- alcantarillado.-
 - 1.8.4.- electrificación
 - 1.8.4.- telefonía.-

1.9.- CUMPLIMIENTO ART.83 L.S. Y ART.45 R.F. 1.10.- CUMPLIMIENTO ART.57 L.S.

2.- ANEXOS:

ANEXO 1,. CONVENIOS SOBRE EL TRAZADO DE LA AUTOVIA Y ANEXOS.

- 2.1.- ESTUDIO DEL 15 % A.M. (ART.27 L.S.)
- 2.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA.
- 2.3.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.
- 2.4.- SISTEMA DE ACTUACION.
- 2.5.- RECURSOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES

Control of the Contro

STATE OF THE PARIS GENE

2.6.- COMPROMISOS CON EL AYUNTAMIENTO:

2.6.1.- plazos de ejecución

2.6.2.- conservación de la urbanización

2.6.3.- aval bancario del 6 %

3.- PLANOS:

3.1.- DE INFORMACION:

- 1.- catastral
- 2.- situación y emplazamiento.
- 3.- topográfico. estado actual.
- 4 resumen de determinaciones del P.G.O.U.
- 5.- estado actual. Red de agua.
- 6.- estado actual. Red de alumbrado.
- 7.- estado actual. Red de A.T. y B.T.
- 8.- estado actual. Red de saneamiento.
 - 3.2.- DE PROYECTO:
- 9.- zonificación.
- 10.- Red. viaria . Secciones,
- 10.1.- diseño de nudo provisional.
- 11.- red viaria. rasantes.
- 12.- secciones.
- 13.- abastecimiento de agua, riego e hilarantes.
- 14.- energía eléctrica y alumbrado público.
- 15.- alcantarillado y evacuación de pluviales.
- 16 telefonía.
- 17.- ordenación volumetrica.

4.- ORDENANZAS REGULADORAS:

- 4.1.- AMBITO DE APLICACION
- 4.2.- DEFINICIONES.
- 4.3.- RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:
 - 4.3.1.- calificación del suelo.
 - 4.3.2.- usos.
 - 4.3.3.- estudios de detalle.
 - 4.3.4.- parcelaciones.
 - 4.3.5.- proyectos de urbanización.
- 4.4.- ORDENANZAS DE EDIFICACION:

5.- PLAN DE ETAPAS.-

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

SAN ROQUE, MARZO 1996.

TEXTO REFUNDIDO.
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SITUACION: FINCA VILLA VICTORIA. PM-6
SAN ROQUE.
CADIZ
PROMOTOR: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL.

5

1.- MEMORIA

1.0.- INTRODUCCION.-

El presente documento de Plan Parcial, se redacta con el fin de desarrollar las nuevas determinaciones contenidas en el documento de la Modificación Puntual del PGOU, que el Ayuntamiento de San Roque ha tramitado sobre el área 006-PM.

Los objetivos del presente Plan Parcial, son:

- 1.- La Ejecución del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y las entidades promotoras, en relación a la obtención de suelo urbano suficiente y urbanizado con capacidad de 100 viviendas, correspondiente al realojo de los núcleos afectados dentro del ámbito del P.E.I. entendiendo que ello es independiente de las cesiones que por Ley, sean exigibles aplicadas sobre las nuevas capacidades previstas.
- 2.- El desarrollo de las determinaciones contenidas en la Modificación puntual del PGOU, tramitadas sobre el área 006-PM, por el Ayuntamiento, las cuales se pueden sintetizar en:

La obtención de suelo urbanizado por parte del Ayuntamiento para la construcción de viviendas de protección oficial con la intención expresa de dar lugar al realojo de la barriada llamada "La Colonia" en un lugar más idóneo.

- 3º. La interconexión viaria y funcional entre las barriadas de Puente Mayorga y Campamento.
- 4°. La resolución de los problemas nuevos detectados y dar respuesta a la nueva demanda creada por la implantación "ex-novo" que aquí se trata en cuanto a las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

Committee of POULE

Committee of Presente door.

South Denair Properties of FARIO GENERAL

1.1.- ENTIDAD PROMOTORA.-

Se redacta el presente plan parcial por encargo de Alejandro Fernández Gavilán, actuando en nombre propio y como consejero delegado de la sociedad promotora Bahía del Sol S.A y Los Remos S.L.

1.2.- SUPERFICIES Y LINDEROS.-

1.2.1.- Situación.- El presente P.P.O. está situado en el TM. de , sus limites vienen determinados por:

al sur con el denominado Callejón del Moro en Campamento.
al norte la entrada a Puente Mayorga, C/ Pí Maragal.
al este con el acceso a Gibraltar desde la CN-340
al oeste con la parte posterior de las últimas edif. de Puente Mayorga.

1.2.2.- Superficies.- La superficie total de la actuación, incluyendo en ella, tanto el suelo urbanizable clasificado, como los Sistemas Generales Asociados, corresponde al siguiente cuadro:

- Suelo Urb. Programado Iº. cuatrienio	104.106 m ²
Sistemas generales Asociados - Dp + zV.(6.328+4.000)	10.328 m ²
Red Viaria	15.275 m ²

TOTAL AMBITO

129.709 M2

tal como se indica en el punto 1.3.2.1. del documento de Modificación Puntual del PGOU.

1.2.3.- Relieve.- El sector presenta un relieve muy plano, oscilando de la cota 7 a la 9, y sin accidentes geográficos dignos de destacar.

1.2.4.- Vegetación.- La vegetación existente es la característica de la zona, algunos eucaliptos diseminados en forma de cerramiento de la finca existentes al borde del acceso.

En el plano correspondiente de estado actual figuran los elementos vegetales existentes.

Igualmente cabe destacar la doble hilera de cipreses que bordea el acceso este a la finca que parte de la CN-340.

Cuenta igualmente con tres pozos cuya situación aparece reflejada en Planoso P

1.2.5.- Geología e Hidrografía.-

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

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

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

TEXTO REFUNDIDO.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

SITUACION: FINCA VILLA VICTORIA. PM-6

SAN ROQUE.

CADIZ

PROMOTOR: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL.

8

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

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

No es de destacar ningún accidente hidrográfico.

1.2.6.- Clima.- La nota mas destacada de la zona es la muy poca amplitud térmica, predominando una relativa suavidad de las temperaturas.

- Media de las máximas registradas:

34 grados C.

- Media de las mínimas registradas:

5 grados C.

- Media anual:

18 grados C.

Con respecto a las precipitaciones, se caracteriza por una gran irregularidad que se manifiesta tanto en sus periodos como en su duración e intensidad. Esta zona disfruta de unas 2.900 horas de sol al año. Por termino medio se puede decir que 150 días se presentan totalmente despejados, en 170 días se alternan nubes y claros y únicamente en 45 días el cielo está cubierto.

Con relación al viento, lo mas característico es una alternancia entre levante y poniente,

Con relación a la humedad relativa, es importante, situándose en un promedio del 65% anual.



1.3.- INFORMACION URBANISTICA ..-

1.3.1.- usos, edificaciones e infraestructuras existentes.- En la actualidad, no tienen un uso concreto, salvo el restaurante existente en funcionamiento, enclavado en un antiguo edificio rehabilitado con un cierto interés arquitectónico y las edificaciones y dependencias anexas a éste. Se pretende conservar y potenciar en su estado y uso actual. Así mismo, existen unas ruinas y una vivienda unifamiliar.

Infraestructura existente.-

red viaria.- El sector cuenta con dos accesos desde el ramal de entrada a la Línea desde la CN-340 y otro posible desde el Carril del Moro, todo ello queda reflejado en el plano topográfico adjunto.

red de saneamiento.- En la actualidad no dispone de ésta, y las dos viviendas unifamiliares existentes disponen de fosas sépticas individuales.

red de electrificación.- La finca está atravesada por el sur y en dirección este-oeste por una línea de media tensión perteneciente a la Cía. Sevillana de electricidad de la que se ha tomado mediante transformador aéreo, la acometida necesaria en baja tensión para los usos existentes.

1.3.1.2.4.- red de abastecimiento de agua.- la finca dispone de abastecimiento propio mediante 3 pozos y por el sur, discurren 2 tuberías de 175 y 200 mm que ya están prácticamente agotadas.

1.3.2.- Estructura de la propiedad del suelo.-

El sector comprende las fincas de la entidad jurídica. Sociedad residencial Bahía del Sol S.A., y Los Remos S.I., (D. Alejandro Fdez. Gavilan), constando:

a.- Resto de la finca villa Victoria, R.P. nº 3.014.

b.- Finca colindante de 18.000 m2. R.P. nº 3.166

c.- Los Remos, R.P. nº 15.553 y 15.555

Se trata por tanto de una actuación de varios propietarios

3 January 18 Secretary

1.4.- ADECUACION A LA LEGISLACION VIGENTE .-

- 1.4.1.- Determinaciones de la Ley del Suelo.- La ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana aprobada por Real Decreto de 26-Junio 92. .regula la redacción de los P.P.O.
- 1.4.2.- Determinaciones del Reglamento del Planeamiento.- Regulado en los artículos 46 al 64 ambos inclusive.
- 1.4.3.- Determinaciones del Plan General de Ordenación de San Roque para este sector: comprendidos dentro de la modificación Puntual de Elementos realizada para éste sector y que básicamente son:

Superficie: coincidente, por reajuste actual con los 10.4.106 m2. de la ficha PM-6 del documento de modificación.

• La clasificación del suelo es de Urbanizable Programado de I primer cuatrienio.

La calificación del suelo es de Residencial y Terciario, con porcentajes aproximados del 97% Residencial y 3% Terciario.

a) Residencial: 50 viv./Ha. y 0,6 m2/m2.

b) Terciario: 1.3 m2/m2.

El sistema de actuación es el de compensación.

Parte de las zonas verdes se disponen a lo largo del Callejón del Moro, planteándose un nuevo viario de conexión entre las Barriadas de Puente Mayorga y Campamento, así como un acceso desde el nuevo nudo de la C.N.-340 hasta esta vía.

El 15% de aprovechamiento medio del área, tal y como se estipuló en los convenios urbanísticos suscritos con fecha 16 de Abril de 1990 y su rectificación de 31 de Enero de 1991, se localice, en suelo urbanizado de cesión al Ayuntamiento, permite la

ubicación de 100 + 45 viviendas destinadas al realojo de la población de "La Colonia" de Puente Mayorga.

El área PM-6 queda igualmente comprometida al costeamiento de la modificación del trazado de las infraestructuras generales interiores a ella, así como a la parte proporcional de las exteriores necesarias para su desarrollo:

Modificación del trazado de infraestructuras generales interiores:

- * Red de Confederación Hidrográfica del Sur.
- * Red Municipal de Agua.
- * Entubado y modificación de la línea de A. T. existente.
- Infraestructuras exteriores:
- * Nueva red de agua, desde el depósito y su ampliación.
- * Puesta en servicio de la estación de impulsión del Callejón del Moro y conexión a la red existente.
- * Ejecución en su integridad de la solución provisional de la rotonda viaria en el acceso a Puente Mayorga.

FICHA DE CONDICIONES GENERALES DEL AREA PM-6

SUPERFICIE: 104.106

Regulación: DESARROLLO Y CRECIMIENTO

Clasificación: URBANIZABLE PROGRAMADO (Iº. Cuatrienio)

Remitida a Planeamiento: PLAN PARCIAL

Sistema de actuación: COMPENSACION

% superficie m3/m2 m2/m2 C.AREA % C.URB. C.VA Usos dominantes

Resid. Permanente 97 (0.6)Terciario

AM SECTOR superficie

15.275 S. G. asignado RV 10.328 dP + ZV (6.328 + 4.000)

Total

25.603



PROMOTOR: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL.

V

CESIONES GENERALES DEL AREA

Las propias de un Plan Parcial conforme L.S y R.P. así como las complementaria.

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

- 1. Se respetará en sus secciones y función, el viario interior indicado en los pianos pudiendo complementarse con el local que sea necesario.
- 2. Se dispondrá una amplia zona libre en paralelo al Callejón del Moro que sirva de realce al acceso al paseo Marítimo, pudiendo disponer para ello toda o parte de la dotación de espacios libres que obligue la Ley y previendo la replantación de arboleda de gran porte y crecimiento rápido en lugar de los eucaliptos existentes o según lo que un estudio botánico y medio ambiental pormenorizado recomiende.
- 3. Tolerancia dimensional de las zonas = +- 25% de los ejes del viario = 10%: en conexiones = 0%: rasante = +- 1 m del terreno natural.

4. Alturas

La altura máxima será de Baja + IV (15,50 metros).

La altura mínima será de Baja + I.

En cuanto a las tipologías se permiten cualquiera de las previstas en el Plan y en cualquier proporción; sin perjuicio de que las edificaciones futuras colindantes a otras existentes deberán respetar la tipología y altura de éstas.

- 5. Se podrá desarrollar en lo que resta del lº. Cuatrienio y a todo lo largo del 2º.
- 6. Sobre la zona de servidumbre de protección los usos deberán estar a lo que disponen los artículos 24 Y 25 de la ley de Costas.
- 7. El Plan Parcial deberá prever una solución provisional alternativa al cruce en tanto no se ejecute el paso a distinto nivel (preferentemente al rotonda con regulación semafórica) siempre con informe favorable de carreteras.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Para el Area PM-6 en la actuación prevista se prevé una capacidad total pare 505 viviendas (equivalentes a una densidad de 50 viv./ha. sobre el suelo residencial bruto, que son 101.000 m2), con unas superficies construidas aproximadas de 60.600 m2. destinadas a uso residencial y 3.106 m2. de uso terciario bruto, con una edificabilidad de 4.000 m2.

El Plan Parcial podrá redistribuir las zonas edificables.

Las dotaciones responderán a las exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. Quedan además adscritos al área los Sistemas Generales citados.

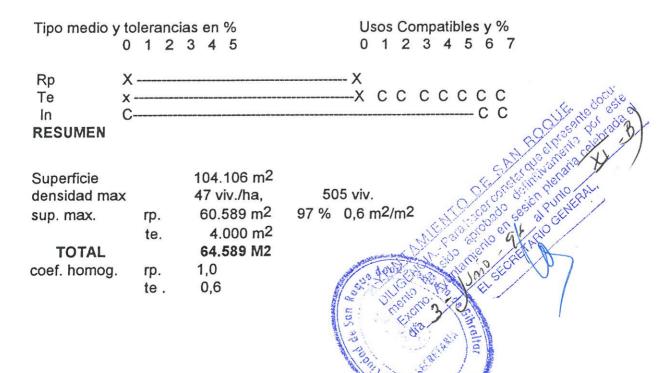
En cuanto al aprovechamiento lucrativo de adquisición por el Ayuntamiento, se materializará en la forma siguiente:

- 1.- Para las primeras 200 viviendas: suelo para 100 viviendas totalmente urbanizado.
- 2.- Para las restantes 305 viviendas: suelo pare 45 viviendas sin urbanizar, o su equivalente urbanizado, a cuyo efecto se establecerá la correspondiente valoración en el documento de desarrollo.

Se prevé una dotación de una plaza y media de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m2. de edificación de uso terciario.

Un tercio (1/3) de las plazas previstas estarán en vía pública.

TIPOLOGIAS Y USOS COMPATIBLES



1.5.- ZONIFICACION CON USOS.

- 1.5.1.- Objetivos de la ordenación.- Los objetivos que persigue éste P.P.O. son los siguientes:
- A.- La transformación del suelo en urbano.
- B.- Mediante su correspondiente P.U., la ejecución material de dicha ordenación.
- . C.- Posibilitar la edificación mediante el adjunto Plan de Etapas de todas las comos ordenadas

1.5,2.- Propuesta de ordenación:

- 1.5.2.1.- Descripción general.- La estructura morfológica viene totalmente condicionada por las previsiones de planeamiento de rango superior, máxime, considerando que ésta actuación pretende articular la conexión viaria y de estructura urbana entre las 2 barriadas de Campamento y Puente Mayorga.
- 1.5.2.2.- Estructura morfológica.- El esquema de la red viaria se mantiene conforme al documento de Modificación aprobado, habiéndose mejorado el ajuste con el tejido urbano de Puente Mayorga y Campamento.

Por otra parte, el Sistema General Viario, en su acceso a Puente Mayorga, se ha reducido con el fin de ubicar en esa zona un nuevo Sistema General Deportivo.

- -El equipamiento social, escolar y de niños se prevé a lo largo de la calle principal de la finca y en los nudos centrales de la trama viaria, en parcelas altas y bien soleadas, junto a las zonas de mayor densidad del sector.
- 1.5.2.3.- Tipologías resultantes.- El plan general dá las posibilidades de tipología que pueden aplicarse en este sector, básicamente las unifamiliares ya sea exenta, adosada o agrupada los núcleos de edificación compacta con las características ya

X

reseñadas , manzana cerrada y bloques exentos, y algunas tipología especiales para los equipamientos.

El Plan Parcial intenta aprovechar todas estas posibilidades para acomodar lo mejor posible la edificación a las posibles necesidades futuras, completando la designación propia del PGOU. con determinaciones especificas establecidas por este P.P.O..

The total of the second and the second of th

1.6.- CUADRO DE CARACTERISTICAS:

	SUPERFICIE		EDIFICABI	LIDAD	
	MS2	%	M2/M2	M2T	Nº VIV.
SISTEMA GENERAL RV	15.275				
SISTEMA GENERAL DP	6.328				
SISTEMA GENERAL ZV	4.000				
TOTAL S.G.	25.603				
AREAS LIBRES					
JARDINES	7.727				
JUEGOS	3.190				
PARCIAL	10.917	10,49			
RED VIARIA	19.091	18,34			
EQ. PÚBLICO					
preescolar	1.010				
E.G.B.	5.050				
deportivo	3.030				
social	1.515				
comercial	667				
s. l. de infraestructura	756				
PARCIAL	12.028	11,55			
EQ. TERCIARIO.					
TERCIARIO	11.470		0,35	4.000	
PARCIAL	11.470	11,02		4.000	
RESIDENCIAL					
unifamiliar	4.378			1.000	5
plurifamiliar 1	11.101	(SEGÚN PA	RCELACIÓN	12.600	380
plurifamiliar	35.121		-	46.600	120
parcial	50.600	48,60		60.200	505
			l		
TOTAL	104.106	100	ļ	64.200	505
	SUP. NETA I	DE ACTUA	CIÓN	104.106	
	DENSIDAD E	48,5			

San Roque, Marzo 1996.

AYULITA MENTO DE ENN POQUE de de se este por est

1.6.1.- ESTUDIOS NUMÉRICOS.-

Superficies totales.-

superficie bruta de actuación:

129.709 m²

superficie neta de actuación

104,106 m²

aprovechamientos máximos.-

edificabilidad rp..0,605 m 2 /m 2 x 97% s/104.106 m 2 = 60.589 m 2 t.

te..

4.000 m2t.

densidad......47 viv./Ha x 10.41Ha. =

505 viviendas.

aprovechamiento tipo.-

De acuerdo con los criterios y coeficientes de homogeneización establecidas por la Revisión y Adaptación del PGOU pare el cálculo del aprovechamiento medio, se han de tener en cuenta para el caso concreto del área PM-6 los siguientes:

a) Coeficientes de uso:

Residencial permanente = 1 Terciario = 0,6

b) Coeficiente de lugar o localización:

b.1) Coeficiente de Area (CRA): por encontrarse en el Area de la Bahia le corresponde 0,8.

b.2) Coeficiente corrector de Núcleo y Area (CNA): dentro del Area de la Bahia al Núcleo de Puente Mayorga le corresponde 0,6.

b.3) Coeficiente intrínseco de sector (CIS): conforme la situación relativa de oportunidad de nuevo sector respecto del resto de los sectores del Primer Cuatrienio previstos en el PGOU y la circunstancias propias del mismo se le aplica un coeficiente de 0,6499.

De todo ello resulta un aprovechamiento medio de 0,1870 UA/m2 superior al medio del cuatrienio (0,1489), y del exceso consecuente resultan asignadas los 25.603 m2 correspondientes a los sistemas generales asociados al área de planeamiento PM-6.

Calculo de cesiones y dotaciones:

Cálculo de cesiones y dotaciones.

Datos iniciales Superficie área 104.106 M2.

- Usos dominantes:
- Rp 97% (104.106) = 100.982 m² x 0,6 = 60.589 m². edif. y 505 viviendas.
- Te 3% (104.106) = $3.123 \text{ m}^2 \times 1,3 = 4.059 \text{ m}^2$. + edif. existente.

DOTACIONES:

Rp - 505 viviendas(Unidad integrada.)

Espacios libres		Jardines A. Recreativa TOTAL	7.727 m ² . 3.190 m ² . 1 0.917 M²	3.190 m ² .		
D	ocente	Preescolar E.G.B.	1.010 m ² . 5.050 m ²			
		TOTAL	6.060 M ²			
Pu	iblico y social	deportivo	3.030 m ² .	4/		
		comercial	1.010 m ² .	St.		
		social	2.020 m ² .	E C		
	aparcamientos	1,5 x viv.	757 plazas.			
Те		3.123 m ² s	4.059 m ² + edif. exis	stente		
		libres	312 m ² .	1		
		S.I.P. y S.	187 m ² .	3000		
	aparcamientos	60 plazas (20	en vias y 40 en sola	res.)		
				2/ 6		

RESUMEN

ESPACIOS LIBRES	10.917 M2
DOCENTE	6.060 M2
INTERES PÚBLICO	5.212 M2
APARCA. EN VIA	273 PLAZAS
APARCA. EN SOLARES	545 PLAZAS.

superficie residencial

14*	SUPERI.	pr.pt.	PONDO	EDIFICAD	LIDAD MR	EDPICAS.	EOIFIC.	H+	3 MEDIA	USOS PL. BAJA
H.	M2.		No.	PPAL	COMPLEM.	TOTAL MR.	\$AZ\$M2	WV.	fW.	
R1	14.308	B+III Y B+IV	15	16.330	1.000	17.330	1,21	141	116	PK/comerc/Parch
R2	4.332	B+IV	15	6.210	300	6.510	1,50	54	115	PK/comerc/Parch
R3	14.574	B+IV	15	17.595	1.000	18.595	1,28	153	115	PK//Parch.
R4	913	B+1 y B+IV	20	805	300	1.105	1,21	7	115	PK/camerc/Parch.
	34.127			40.940	2.800	43,540	1,28	355		
UI	961	B+I	*******************************	200	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	200	0,21	1	200	Vivienda unifamiliar
	832	B+I	+ . +	200		200	0,24	1	200	Vivienda unifamiliar
U2	832	B+1	1 . 1	200		200	0,24	1	200	Vivienda unifamiliar
U3		B+1	-	200		200	0.24	1	200	Vivienda unifamilian
U4	851	B+1		200		200	0,22	1	200	Vivienda unifamiliar
U5	902	B+1	المستسلم	1,000	•	1.000		*		
	4.378			1.200	600	1.800	1,23	12	100	PK/Comer.
At	1.464	B+IV	15		-	2.700	1,75	27	100	PKMvienda
A2	1.545	B+III	12	2.700		3,600	1,38	36	100	PK/Vivienda
A3	2.607	B+I ,b+II y B+III	12	3.600				45	100	pK/Mvienda/Com.
A4	5.485	B+III, B+IV	12	4.500	3.030	4.500	0,82	1	110	PK/comerc/Porch.
A5	994	B+IV	15	2.760	300	3.060	3,08	25	110	Processes and a second
•••	12.095			14.760	3.930	15,660		165		400000000000000000000000000000000000000
TOTAL	50.600			56.700	6.530	60,200		505		
		•	,			ļ		.,		
Infrae.	756							<u>.i</u>		***********
						,		yang dan kalang dan ka		
T1	11.470	B+II		•	4.000	4.000	0,35	Vigilanc	Res	t./Hctel 60 habit./Salas
-		`								Ç.
TOTAL	62.826			56.700	10.530	64.200	1,02	505		

ESTUDIO DE POBLACION.-

505 viviendas

4,5 Hab./viv. = 2.272 hab.

22.772 m²t equipo 1 Hab./100 m²t =

228 hab.

2.500 habitantes



SERVICIOS URBANISTICOS:



1.8.- SERVICIOS URBANISTICOS:

1.8.1.- propuesta de red viaria.-

ACCESOS PREVISTOS.- Los accesos previstos al sector, vienen marcados en el plano topográfico general, siendo el acceso natural a la finca la CN- 340, el acceso a Puente Mayorga y la Entrada a Campamento a través del Carril del Moro, en resumen es un nexo de unión y conexión entre las 2 barriadas.

. a.- Se cumplen las determinaciones del P.G.O.U., dentro de la normativa de tolerancias establecido en éste.

b.- El trazado de la Autovia, Enlace y Accesos, CN-351, se atendrá al previsto en la solicitud hecha por el Ayuntamiento y los promotores de éste Plan Parcial a la demarcación de Carreteras del Estado en Andalucia Occidental de 30 de Octubre de 1995 con la determinación que figura en el texto de dicha solicitud y en el plano que la acompaña, asi como por el informe emitido por la Demarcación en 31 de Octubre de 1995, cuyos documentos incluyen como parte integrante de éste Plan Parcial, figurando reproducidos en el Anejo nº 1.

CLASIFICACIÓN.- Atendiendo al grado de importancia, Podemos clasificar el mismo en:

via A1 - A3 2-6-5 + 2 + 2-6-5

via B1 - B4 3-7 + 2.5-3

via C1 - A2 12

via D1 - D2 1.5-6-1.5

via E1 - B3 1.5-4-1.5

via F1 -- B4 1.5-5.5-1.5



APARCAMIENTOS.- El nº de aparcamientos que se prevé están en función del nº máximo de viviendas y de la superficie de equipamientos, siendo:

aparcamientos en superficie de viales.

273 plazas.

5 %... 41 plazas adaptadas a minusvalidos

aparcamientos a prever en cada promoción..

545 plazas

total. 818 plazas

RASANTES.- En los puntos de contracto con la red viaria exterior, se mantendrán las rasantes existentes.

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACION.- Las obras de la red viaria se realizarán de acuerdo con las normas técnicas generales que marca el P.G.O. de San Roque.

Dichas especificaciones quedarán perfectamente marcadas en el Proyecto de Urbanización, quedando como mínimos las siguientes:

EN CALZADAS.- las explanaciones se compactarán a un 90%proctor modificado y los áridos tendrán un contenido máximo en arcillas del 10%. La base estará formada por:

-árido de machaqueo de 20 cm. o,

-hormigón en masa de 100 kg/cm2 de 20 cm.

La capa de terminación, por:

-triple riego asfáltico de 5 kg/m2 o,

-aglomerado asfalto de 6 cm.

EN APARCAMIENTOS.- las explanadas se comparación a un 90% Proctor modificado y se terminarán con hormigón de 150 kg/cm2 de 15 cm.

EN ACERAS Y VIAS PEATONALES.- las explanadas se compactarán un mínimo del 90% Proctor modificado, base de hormigón de 18 cm., solería de pavimento continuo o solería de mazareis y gordillo de hormigón de 15 cm. Pendiente lateral del 2%.

1.8.2.- agua.-

PROCEDENCIA.- Desde la red general y paralela a la existente. Los pozos no se considerarán a efectos de abastecimiento de agua potable y únicamente servirán para riego.

De acuerdo con la Modificación del PGOU vigente, se opta por la solución A de las previstas en la misma: Construcción de un depósito de 4.000 m3. a la cota 60 e instalación de una nueva red de distribución en fibrocemento de diámetro 400 mm. clase D desde el nuevo depósito hasta el existente; desde este último partirá un anueva red de fibrocemento clase D diámetro 200 que discurrirá paralela y a 2 mts. de la red existente que abastece a Puente Mayorga, hasta la zona objeto de este ocupanto plan Parcial.

Las aportaciones económicas a esta red se describen en el capitulo de Estudio Económico y Financiero.

DOTACION .- red general de abastecimiento

CONSUMO.- Según se deduce del calculo que a continuación se especifica, el consumo previsto es de 11.45 l/s

SOLUCION PROPUESTA.- Se propone una solución con dos redes en anillo,

ACOMETIDAS.- Con todas las indeterminaciones propias de un P.P.O. se prevé un número de acometidas que es igual, en principio, al número de unidades edificatorias deducible de las Ordenanzas, con un total de 47 tomas; más otras 5 correspondientes a los equipamientos y zonas verdes proyectados. Dichas tomas irán bajo arqueta registrable para acometida; previéndose además 5 hidrantes de incendio y 30 bocas de riego de las zonas verdes públicas.

CALCULO DE PREVISIONES.- El P.P.O. adopta un criterio algo superior al P.G.O. en cuanto a dotaciones mínimas, considerando un consumo de 300 l/hab./día, 5 l/s para cada boca de incendio y 50 m3/Ha/día para riego de las zonas verdes públicas, con estas hipótesis tendremos:

por habitantes

 $2.559 \text{ hab. } \times 300 \text{ l/hab./d} = 767.700 \text{ l/d.}$

por bocas de incendio.

3 ud.simult. x 5 l/s

15 l/s.

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DE ORDENACION SITUACION: FINCA VILLA VICTORIA. PM-6 .PROMOTOR: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL.

24

por riego V.P

 $3.39 \text{ Ha} \times 50 \text{ m}3/\text{ha/d}$. = 169.5 m3/d.

por dotaciones

11.700 m2

= 35.100 l/d.

por terciario.

4.000 m2

=20.000 L/d.

795.600 l/d /84.400 seg. = 9.66 l/s.

295 m3/d

= 2.02 l/s.

2 bocas de incendio =

15 l/s.

consumo punta.....26.68 l/s.

asi mismo, se realizará la rectificación del trazado de la red actualmente existente de confederación según los planos adjuntos.

El calculo de la malla se realizará por el método de Hardy- Cross, con las siguiente hipótesis:

-En un nudo la suma algebraica de los caudales entrantes y salientes será igual a 0.

-La suma algebraica de las perdidas de carga o de presión a lo largo de un circuito cerrado será igual a 0.

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACION.- Las obras de la red de abastecimiento se realizarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el pliego de condiciones técnicas del P.G.O. de San Roque.

Dichas especificaciones serán recogidas en el pliego particular del proyecto de urbanización, no obstante y como prescripciones a tener en cuenta por dicho proyecto de urbanización, se marcan las siguientes:

- Las redes irán alojadas en zanjas de 0,70 m. de profundidad mínima, discurriendo por las aceras, se situarán mediante un código de colores.
- Las tuberías serán de fibrocemento o P.V.C. rígido con presión mínima de servicio de 10 m.c.a..
 - se colocarán válvulas de desagüe en los sifones que se formen.

on plenaria celebr

GENERAL,

- El las edificaciones futuras se preverá un deposito acumulador en las zonas de volumen con capacidad equivalente al consumo de 1 día.

Toda le red queda especificada en el plano nº 3.2.5.

1.8.3.- alcantarillado.-

SISTEMA.- Se propone un sistema separativo, compuesto por:

Red de fecales: Discurriendo por el eje de los viales con sus correspondientes pozos de registro y acometidas a parcelas en número igual al de unidades de edificación deducible de las Ordenanzas, que es de 47, más 3 para los equipamientos proyectados; terminando en todos sus ramales en un pozo de descarga y que ingiere directamente a la nueva estación de bombeo prevista en el callejón del Moro. La localización concreta de las acometidas deberá ser objeto de concreción en el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial.

La pendiente deberá estar comprendida entre un mínimo de un 5 °/° y un mánimo de un 20 °/°, pendientes que se cumplen ampliamente según se deduce del plano de perfiles, al objeto de garantizar la salida por gravedad hasta el Callejón del Moro, evitando las soluciones de impulsiones intermedias.

De otra parte se prevé la instalación y mejora de la estación de bombeo existente en el Callejón del Moro, con capacidad para 3.000 m3. diarios y altura manométrica de 20 m.; conectándose a la tubería de impulsión existente hasta el arroyo Cachón, siempre por gravedad, en donde se conectará con las redes del Plan de Saneamiento Integral de la Bahía.

Red de pluviales: Que discurre por las aceras del polígono con sus correspondientes imbornales; ingiriendo directamente a la Bahía por el frente que a ella da el área objeto de planeamiento, mediante emisario enterrado a la profundidad y distancia adecuados para garantizar la estabilidad de la playa; todo ello con las especificaciones que habrán de concretarse en el proyecto de urbanización.

Se prevén pozos de registro en todas las acometidas a zonas edificables y en todos los cambios de dirección con una distancia máxima entre ellos de 50 m. con una pendiente media del 3 por 1.000, colocándose pozos de resalte donde se necesiten.

En presente P.P.O. se compromete a realizar en el P.U. la alternativa al actual canal aliviadero, siempre con cargo a la Administración por tratarse de cargas exteriores al polígono, de acuerdo a las condiciones que marque el Ayuntamiento de San Roque.

CALCULO DE PREVISIONES.- Se tomará como caudal de cálculo de aguas negras el 85% del correspondiente al de las dotaciones de abastecimiento.

- El coeficiente de punta será igual a cuatro.
- La velocidad admisible estará entre 0,6 y 3 m/s.

Con estas premisas, los caudales correspondientes a cada ramal se calcularán con la siguiente formula;

viv.xhab.x300 l/d Q=----- l/s. 6h.x60 m.x605

incrementándose con el correspondiente a las cámaras de descarga esto es:20 l/s.

Para el calculo de la red de drenajes, se tomará una intensidad no inferior a 200 l/s/ha, con un coeficiente de escurrentia de 0,80 en viales y 0,40 en espacios libres y jardines.

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACION.- Se realizarán de acuerdo con los pliegos generales de condiciones de la Mancomunidad y del Ayuntamiento que deberán recogerse en el pliego de condiciones particulares, no obstante deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

-Las redes irán alojadas en zanjas de 0,40 m. de profundidad, bajo la red de abastecimiento de agua, marcándose en aceras mediante código de colores.

- -Las tuberías serán de fibrocemento u hormigón centrifugado con un diámetro mínimo de 30 cm.
- -se establecerán pozos de registro en todos los cambios de dirección, pendientes y acometidas a parcelas.

-se preverá de 1 sumidero para drenajes cada 200 m2 de calzada.



1.8.4.- electrificación.-

CAPACIDAD DE LINEAS.- Se contempla la modificación de la línea de media que discurre en trazado aéreo, enterrándola por el nuevo viario que se proyecta en la parte que afecta al área objeto de planeamiento. Desde el centro de transformación de los Naranjos se procederá a suministrar al polígono en AT mediante un centro de realimentación (en el mismo emplazamiento que el CT-1) desde el que partirá la red de MT que abastezca en bucle a los cinco centros de transformación previstos, de los que partirá la red de B.T. de la siguiente forma:

Del transformador nº 1,

equipo dotacional 6.650 m2 A.L.

20 ud. en viales, de 150 w.

del Transformador nº 2

54 viviendas, terciario,

4.500 m2 A.L.

20 ud. en viales. de 150 w.

Del transformador nº 3,

186 viviendas

20 ud. en viales. de 150 w

del Transformador nº 4

112 viviendas.

20 ud. en viales. de 150 w.

del Transformador nº 5

153 viviendas, 12.500 m2 A.L.

20 ud. en viales. de 150 w.

con una demanda total de 2.939 Kw.

CENTROS DE TRANSFORMACION.- Según los cálculos de previsiones realizados mas abajo, se prevén 5 centros de transformación, de acuerdo con la previsión de una potencia total de 2.939 Kw. x .40 = 1.176 Mw. y una sup. total de 0,13 Km2 obtenemos una densidad electrica de:

$1.176 \, \text{MW} / 0.13 \, \text{KM2} = 9.0 \, \text{MW} / \text{km2}$

La red en A.T. será en anillo, enterrada con cable de aluminio.

DISTRIBUCION EN B.T.- Se prevén 2 circuitos distintos tanto en abastecimiento a parcelas como en alumbrado público según se especifica más arriba. Se prevé un circuito de abastecimiento para las parcelas y otro totalmente independiente para el alumbrado público.

-Acometidas: Se prevé un número de acometidas mínimo equivalente a las unidades de edificación deducibles de las Ordenanzas es decir de 47; más 9 para el equipo y zonas verdes públicos. Serán todas enterradas en arquetas registrables e independientes para:

- -arquetas para enganche de acometidas.
- -arquetas para puntos de luz en viales.

-arquetas para puntos de luz en zonas verdes.

CONSUMO.- se prevé un consumo punta máximo de 2.939 Kvas

CALCULO DE PREVISIONES.-

centro de transformación 1:

21.933 m2 eq. dotacional x 10 w/m2=

6.650 m2 A.L. x 2 w/m2

20 ud. en viales. de 150 w. =

220 Kw.

14 Kw.

3 Kw.

total.....237 Kw

237 Kw./ 0.8 = 296 Kvas., se instalará 1 transformador de 400 KVAS

Centro de transformación nº 2:

480 Kw./ 0.8 = 600 Kvas., se instalará 1 transformador de 630 KVAS centro de transformación 3:

186 viviendas x 8.000 x cf. = 903 Kw. 20 ud. en viales. de 150 w. = 3 Kw. total.....906 Kw

906. Kw./ 0.8 = 1.132 Kvas., se instalarán 2 transformadores de 630 KVAS centro de transformación 4:

112 viviendas, x 8.000 x cf. = 543 Kw. 20 ud. en viales. de 150 w. = 3 Kw. total.....546 Kw

546 Kw./ 0.8 = 683 Kvas., se instalará 1 transformador de 800 KVAS

centro de transformación 5:

153 viviendas, x 8.000 x cf. = 742 Kw. 12.500 m2 A.L. x 2 w/m2 = 25 Kw. 20 ud. en viales. de 150 w. = 3 Kw. total......770 Kw

770 Kw./ 0.8 = 962 Kvas., se instalarán 2 transformadores de 630 KVAS

Los transformadores se localizan en parcelas independientes (sistemas locales de infraestructuras), de dimensiones estimadas en 96 m2, las correspondientes a los CT-1, CT-3 y CT-5; o bien de 30 m2. las correspondientes a los CT-2 y CT-4. de acuerdo con el nº de elementos previsto en cada uno; todas las parcelas lindan con la via pública, garantizándo su accesibilidad.

ALUMBRADO PUBLICO.- Se realizará a base de lamparas de vapor de sodio de 150 w. colocados en báculos de diferentes alturas según la anchura de la vía, con un flujo KLM de 16, con las siguientes caracteristicas mínimas:

La carcasa y el reflector serán dos cuerpos distintos, la primera de policarbonato reforzado con fibra de vidrio y el segundo de aluminio puro anodizado, pulido y electro abrillantado.

La apertura de la luminaria de forma que no quede abierta sobre la vía pública ni vierta su equipo de encendido doble la calzada.

Dispondrá de dispositivo de regulación para el correcto enfoque, tanto horizontal como verticalmente.

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACION.- Las obras se ejecutarán de acuerdo con el Reglamento de estaciones Transformadoras, el Reglamento Electrotecnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias y de acuerdo con las normas particulares de la compañía suministradora.

Para la red de media tensión, tendrá doble alimentación, se realizará con una tensión nominal de 20 Kv., y una potencia de cortocircuito de 500 MVA, con intensidad de C.C. a tierra de 300 ó 1.000 A/TRAFO. y un tiempo max. de desconexión de 1 s. Se realizará con conductor de aluminio de secciones 95, 150 o 240 mm2., con aislamiento de polietileno reticulado, con pantalla de cobre de 16 mm. y cubierta de P.V.C. ROJO., irá colocada como mínimo a 1 m. de profundidad. y con cinta señalizadora.

- Para la baja tensión, se realizará con cable de tensión nominal de 220/380 v., tensión de aislamiento de 1 Kv. Se realizará una red abierta de sección uniforme con cubierta de policloruro de vinilo de color negro con las siguientes secciones normalizadas: 25, 50, 95, 150 y 240 mm.
- La red ira colocada bajo la acera, bajo tubo de 140 mm. y como mínimo a 0,60 m. de profundidad, en los cruces de calzada se protegerá con capa de hormigón.
- Con respecto al alumbrado público, irá canalizado en aceras, canalizado con tubo rígido de P.V.C. de 90 mm. reforzado en los cruces con una profundidad mínima de 60 cm,

1.8.4.- telefonía.-

Se prevé la conexión hasta la red general de Campamento, así como el trazado de canalizaciones a fin de evitar las ulteriores roturas de aceras. Las normas para su realización se ajustarán a las de la compañía Telefónica.

Se proyectan igualmente acometidas en número equivalente al de unidades de edificación que se deduce de las Ordenanzas en cada manzana, es decir de 47; más 7 para el equipo y espacios libres públicos.



ANEXOS:

A YULIE IN STRUCTURE THE PROPERTY OF THE PROPE

El Excmo. Ayuntamiento de San Roque, representado por su Alcalde D. Andrés Merchan Cotos, expone que:

- .- El Ayuntamiento dio su conformidad al trazado de la Variante la Barriada de Campamento, seleccionado en el Estudio Previo clave: EI-4-CA-06 en 1993, que recoge y resuelve las peticiones ue al efecto formuló en su día, entre ellas las de resolver el cceso a Puente Mayorga, suprimiendo el actual punto negro, y el acceso al Plan Parcial Villa Victoria.
- .- El Ayuntamiento está tramitando una Modificación del Plan eneral, que afecta a dicha zona, acceso a Puente Mayorga y al área Villa Victoria.
- .- Para dicha Modificación, necesita y solicita que se modifique a su vez el trazado acordado en el Estudio Previo EI-4-CA-06 en el sentido de eliminar la conexión de acceso a Puente Mayorga, omo figura en el Plano adjunto, quedando dicha conexión Jesuelta, con la misma glorieta, a través de la conexión con el vial indicado por los puntos Al - A2 - A3 y Bl que es el mismo ue figura en el Plano nº 8 de la modificación puntual del Area M-6 y SG asociados del PGOU de San Roque en tramitación por su Ayuntamiento.
- .- Para ello el Ayuntamiento declara que es el titular del cceso actual a Puente Mayorga, cuya modificación se plantea, y será titular y responsable del nuevo Acceso a Puente Mayorga, a ravés del Vial del PM6 descrito en el Punto anterior, esponsabilizandose por tanto de la gestión de planeamiento ravés urbanístico oportuna y de la ejecución de dicho vial de acceso (por el procedimiento que resuelva oportunamente), de manera que na vez ejecutada la Autovía con la glorieta de acceso y el ຫນຸກີ່ດູ່ຄັ້ le conexión dispuesto, asume la responsabilidad de la ejecufión: del acceso a Puente Mayorga así como de la circulación interior n la zona urbana afectada por las modificaciones.

5.- Para el caso de que la Autovía estuviera ejecutada en les punto con anterioridad al nueva vial del PM-6 entre los puttos con l y Bl antes descrito, solicita que se disponga con carácté provisional en tanto éste se ejecute, de una salida a derecha que figura en el Plano, responsabilizándose uncionamiento de la intersección a que obliga.

auo. larg Municipal

EN ANDALUGIA SOCCIDENTALIO docu-DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO aprobado definitivamente por este TUNTAMENT! EVILLA.

Exemo: Avurilamento en sesión plenaria celebrada el día mento ha





El Excmo. Ayuntamiento de San Roque, representado por su Alcalde D. Andrés Merchan Cotos, expone que:

- I.- El Ayuntamiento dio su conformidad al trazado de la variante de la Barriada Campamento, seleccionado en el Estudio Previo clave: EI-4-CA-06 en 1993, que recoge y resuelve las peticiones que al efecto formuló en su día, entre ellas las de resolver el acceso a Puente Mayorga, suprimiendo el actual punto negro, y el acceso al Plan Parcial Villa Victoria.
- 2.- El Ayuntamiento está tramitando una Modificación del Plan General, que afecta a dicha zona, acceso a Puente Mayorga y al área Villa Victoria.
- 3.- Para dicha Modificación, necesita y solicita que se modifique a su vez el trazado acordado en el Estudio Previo EI-5-CA-06 en el sentido de eliminar la conexión de acceso a Puente Mayorga, como figura en el Plano adjunto, quedando dicha conexión resuelta, con la misma glorieta, a través de la conexión con el vial indicado por los puntos A1 A2 A3 y B1 que es el mismo que figura en el Plano nº 8 de la modificación puntual del Area PM-6 y SG asociados del PGOU de San Roque en tramitación por su Ayuntamiento.
- 4.- Para ello el Ayuntamiento declara que es titular del Acceso actual a Puente Mayorga, cuya modificación se plantea, y será titular y responsable del nuevo Acceso a Puente Mayorga, a través del Vial del PM6 descrito en el Punto anterior, responsabilizandose por tanto de la gestión de planeamiento urbanístico oportuna y de la ejecución de dicho vial de acceso (por el procedimiento que resuelva oportunamente), de manera que una vez ejecutada la Autovía con la glorieta de acceso y el muñón de conexión dispuesto, asume la responsibilidad de la ejecución de acceso a Puente Mayorga así como de la circulación interior en la zona urbana afectada por la modificaciones.

ANUMATINE SE

MARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

AYUNTAMIENTO

5.- Para el caso de que la Autovía estuviera ejecutada en este punto con anterioridad al nueva vial del PM-6 entre los puntos A1 y B1 antes descrito, solicita que se disponga con carácter provisional en tanto éste se ejecute, de una salida a derecha como la que figura en el Plano, responsabilizandose del funcionamiento de la intersección a que obliga.

En San Roque, 30 de Octubre de 1995.







Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente Dirección General de Carreteras

en Andalucía Occidental

Avda de la Palmera, 24-26, 41071 Sevilla

AYUNTAMIENTO SAN ROQUET Jefono 95-461 31 00

Registro General do ENTRADA

echa 2 NOV. 1995

FECHA 31 de Octubre de 1995

Demarcación de Carreteras del Estado

DESTINATARIO

SU / REF.

Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

SAN ROQUE

NUESTRA / REF

Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental

Modificación Puntual del PGOU en el Area Villa Victoria (MP6), Puente Mayorga, ASUNTO y Solicitud del Ayuntamiento de San Roque de Mejora del Acceso a Puente Mayorga.

Con la conformidad de esta Jefatura, contestamos a su escrito citado en el Asunto con el Informe del Jefe de nuestra Area de Planeamiento, Proyectos y Obras 1, en el sentido de que no hay objeción por nuestra parte a la Modificación Puntual entendida con las determinaciones y compromisos que debe unirse a dicha Modificación Puntual.

EL INGENIERO JEFE DE LA DEMARCACION,

Fdo: Manuel Ríos Pérez

Anejo: Informe mencionado.

Parasu informs o cumplimento.

SanRoque 2 cap 0 V. 1995 = 1.9

El Sec etario General

And had a secone NEW SECONE NEW OF A SECONE NE



Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente Dirección General de Carreteras

Avda de la Palmera, 24-26, 41071 Sevilla Fax 95-461 28 04 Teléfono 95-461 31 00

Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental

FECHA31 de Octubre de 1995

DESTINATARIO

SU / REF.

Ilmo. Sr. Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental

NUESTRA / REF. 121/95

ASUNTO Estudio Informativo clave: EI-4-CA-08 "Variante de Campamento"

Modificación Puntual del PGOU en el Area Villa Victoria (MP6), Puente Mayorga, y Solicitud del Ayuntamiento de San Roque de Mejora del Acceso a Puente Mayorga.

Con el Documento que presenta el Ayuntamiento el 30 del cte. se subsanan las objeciones que hacíamos al de Modificación Puntual citado en el Asunto con nuestro informe de 11-9-95.

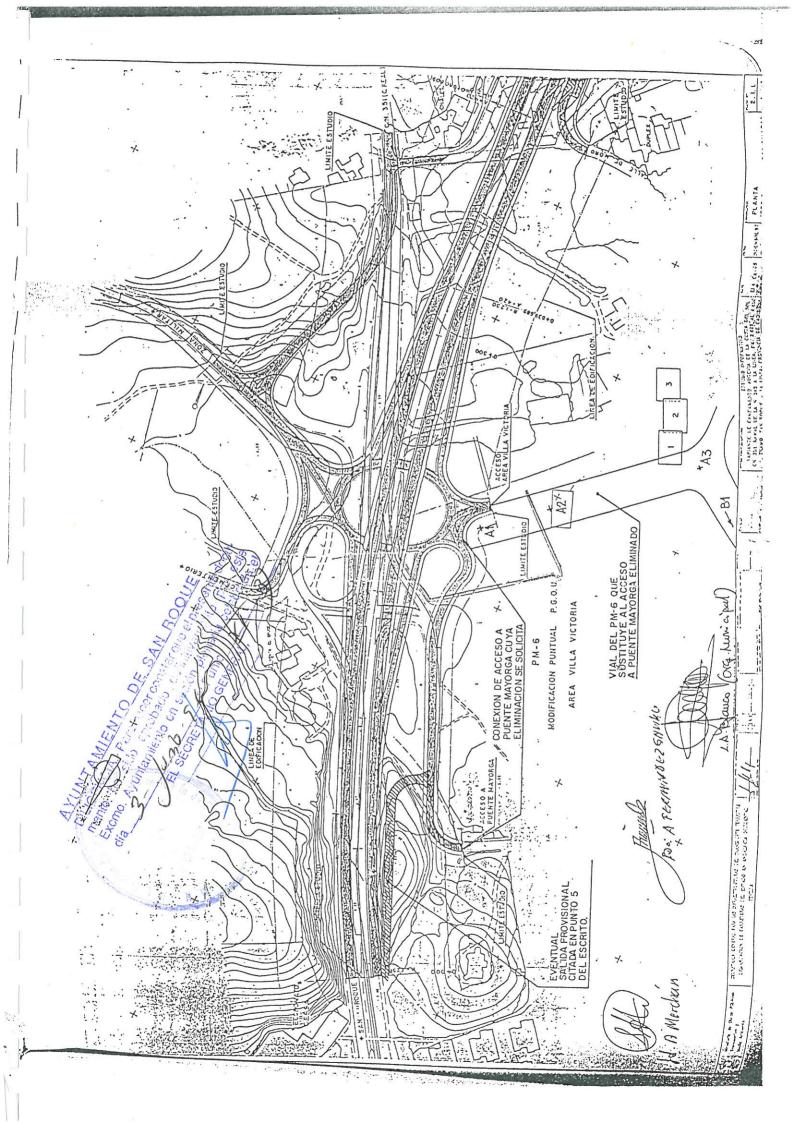
En la solicitud que presenta el Ayuntamiento se mejora considerablemente la disposición definitiva del nuevo Acceso a Puente Mayorga que figura en la Solución Seleccionada en el Estudio Informativo de Diciembre de 1993. El Ayuntamiento se compromete a llevar a cabo la modificación de la carretera a Puente Mayorga, que reconoce de su titularidad, y asegura que su planificación y actuaciones van por delante de la Variante con lo que no habrá ningún problema, pero para la eventualidad el nuevo Vial municipal de Acceso a Puente Mayorga, solicita la Conexión provisional a su vial actual.

Por todo ello creemos aceptable la nueva solicitud municipal y por constituir una mejora competente del trazado y del importante acceso a Puente Mayorga, por lo que no vemos objeción a informar favorablemente la Modificación Puntual en el Area PM-6 presentada por el Ayuntamiento, siempre que se considere aneja el escrito y plano presentado por el Ayuntamiento del 30-10-95.

EL INGENIERO JEFE DEL ARE

Fdo: Emilio Mikanda Valdes

Jan Se FRETA DO GENERA



NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía. (Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992.)



JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA N O R M A

TITULO EXPEDIENTE: PPC DE CRDELLA CICA

UBICACION: P-H-6 CILLS CICTORIA

ENCARGANTE: 12751 DERLIAL PAHILA DEL SEL

ARQUITECTOS/AS: JANIEIZ DELIGOC GCHEZ

LICELLS ASCENCE ADMINIST



DEPARTAMENTO DE INFORMACION

DELEGACION EN MALAGA DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL

FNTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992 PUBLICACION -----23 de Mayo de 1992. REGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992): No será preceptiva la aplicación del Decreto a: a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992. b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992. c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993. AMBITO DE APLICACION: a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación Redacción de proyectos de urbanización b) Obras de infraestructura y urbanización _ Mobiliario urbano _ c) Construcción, reforma o alteración de uso de: RELLENAR ANEXO II para Interlores RELLENAR AVEXO I para exteriore: Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimiento e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público. (Ver lista no exahustiva en Notas) Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas d) Construcción o reforma de: RELLENAR ANEXO IV (Excepto apartados Indicados - 14) Viviendas destinadas a personas con minusvalía _ Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias TIPO DE ACTUACION: 1. Nueva Construcción 2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) 3. Cambio de uso En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de NOTAS: uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica unicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación. — Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc... — En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y

transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados.

ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACION Y MOBILIARIO URBANO.

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	TOTUS
	— Anchura libre ≥ 1,20 mts.	>1,20
	— Pavimento antideslizante.	51
	— Pendientes longitudinal (recorrido < 3 mts.) ≤ 12 %. (recorrido ≥ 3 mts.) ≤ 8 %. transversal ≤ 2 %.	151
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	51
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	51
1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR	— Serán accesibles.	
NORMATIVA ESPECIFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
APARCA-	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	51
(No en zonas	— Situación próxima a los accesos peatonales.	51
exteriores de	— Estarán señalizadas.	51
viviendas)	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,00 mts.	31

DILIGER DA SECRETARIO SECRETARIO

2.ª Mobiliario Urbano

	2. Modalatio Crbano	J
	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	publica so colocalmi;	51
	— La altura del borde inferior de elementos volados > 2,10 mts.	51
	- No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	51
	— Papeleras y teléfonos a altura ≤ 1,20 mts.	51
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas solidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán solidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	51
B	 Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms. 	SI
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	51
,	— Altura de boca de buzones 90 cms.	51
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	SI

ANEXO I

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACION Y MOBILIARIO URBANO.

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	1. Elementos de Orbanización e infraestructura.	
	NORMA	PROYECTO
		1.1012010
	1 — Ancho minimo > 1.70 mte	15 m
		<5%
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	<190
	- Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	<10 Cu
20	PAVIMENTOS:	
	 Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo. 	51
	- Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	51
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	51
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) \leq 12 %. (tramos \geq 3 mts.) \leq 8 %.	<59 ₀
The same of the sa	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	<17 _c
VEHICULOS	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	51
VADOS PARA P A S O PEATONES	 Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal ≤ 8 %. Transversal ≤ 2 %. 	51
	— Anchura ≥ 1,80 mts.	SI
		31
00 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	51
(No en zonas exteriores de	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura ≤ 1,80 mts. Largo ≥ 1,20 mts.	51
,	rampas, ascensores o tabicas rodantes.	51
ESCALERAS	Cualquier tramo de escaleras se completará con una rampa.	
LEN DOCE	completarse con una rampa.	_
JAN 60 80	Seran preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	
3	Contrahuella ≤ 16 cms. Longitud libre peldaños ≥ 1,20 mts. Longitud descansillos ≥ 1,20 mts.	
10		
	No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
		-
, E	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	_
_	Huellas con material antideslizante.	_
	Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	_
	PEATONALES DE USO COMUNITARIO VADOS PARA P A S O VEHICULOS VADOS PARA P A S O PEATONES PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas) ESCALERAS	ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO TRAZADO Y DISEÑO — Ancho mínimo ≥ 1,20 mts. — Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %. — (tramos ≥ 2 mts.) ≤ 8 %. — Pendiente transversal ≤ 2 %. — Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas. PAVIMENTOS: — Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo. — Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento. — Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms. — Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 12 %. VADOS PARA P A S O VEHÍCULOS — Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación. VADOS PARA P A S O VEHÍCULOS — Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación. VADOS PARA P A S O PEATO NES — Anchura ≥ 1,80 mts. — Desnivel sin plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal ≤ 8 %. Transversal ≤ 2 %. — Anchura ≥ 1,80 mts. — Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: — Anchura ≤ 1,80 mts. — Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: — Anchura ≤ 1,80 mts. — Cuálquie tramo se escalones, debiendo compoletarse o sustituirse por rampas, ascensoras officies produnes. ESCALERAS — Cuálquie tramo se escaleras se completará con una rampa. — Quedán positidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa. — Quedán positidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa. — Cualquie descansillos ≥ 1,20 mts. — Longitud libre peldaños ≥ 1,20 mts. — Longitud libre peldaños ≥ 1,20 mts. — Tramos ≤ 16 peldaños. — Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms. — Barandillas no escalables si hay ojo de escalera. — Huellas con material antideslizante. — Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura. — Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura.

	OBSERVACIONES
	ROOUE docu
	DE SAM del prese por ada est
	AMIENTO cor consultationalisa
	AVINTAMIENTO DE SAN ROUE docute docute de la constante de la c
	merilo 3 Jasecae Talla
	ola 3
	DECLARACION DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE
	Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
	No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento justificándose en el conserva de la condiciones físicas del terreno, que
	imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
	Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1085 del Previous de la legimente de
	se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
_	
	LOS ARQUITECTOS/AS, fecha y firma:
	fecha y firma: 15 C 4 AC
į	
i.*	1/3/2001

2.- ANEXOS:

- 2.1.- ESTUDIO DEL 15% A.T.
- 2.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION
- 2.3.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.
- 2.4.- SISTEMA DE ACTUACION.
- 2.5.- RECURSOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES
- 2.6.- COMPROMISOS CON EL AYUNTAMIENTO:

2.1.- ESTUDIO DEL 15 % A.M..- De acuerdo con el articulo 84 de la Ley del suelo, dice:

los propietarios de suelo urbanizable programado deberán:

- a.- Ceder obligatoria y gratuitamente en favor del Ayuntamiento ... los terrenos destinados a viales, parques y jardines público, zonas deportivas públicas y de recreo, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.
- b.- Ceder obligatoria y gratuitamente el 15 % del aprovechamiento tipo del sector en el que se encuentre la finca.

2.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

La redacción del presente P.P.O., esta justificada como desatrollo del P.G.O.U. de San Roque.

2.3.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Tal como se expresó anteriormente, D. Alejandro Fernández Gavilán, con domicilio en la Propia Finca, Restaurante Los Remos, Finca Villa Victoria, San Roque, en representación de Bahia del sol y Los Remos S.I.

2.4.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación será el de COMPENSACION, para el cual habrá que seguir los siguientes pasos:

- -Aprobación de la modificación del presente P.P.O.
 - -Constitución de la Junta de Compensación,
- Redacción y aprobación del proyecto de compensación.
- -Redacción y aprobación del proyecto de urbanización.
- -Ejecución de las obras de urbanización de acuerdo a las previsiones del plan de etapas del P.P.O.
 - -Recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento.
 - -Transformación de la J.C. en la Entidad Urbanistica de Conservación,

Todas estas actuaciones serán sufragadas integramente por los propietarios del sector en la cuantía que corresponda a cada uno de ellos según el proyecto de compensación.

2.5.- RECURSOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES

La titularidad de los terrenos es en pleno dominio, estimamos que puede ser prueba evidente de la solvencia financiera de los promotores.

2.6.- COMPROMISOS CON EL AYUNTAMIENTO:

2.6.1.- plazos de ejecución.- Los previstos en el PLAN DE ETAPAS adjunto,
 globalmente 4 años.

2.6.2.- conservación de la urbanización.- Una vez recibidas las obras definitivamente por el Ayuntamiento, la conservación de las mismas quedara a cargo del mismo.

AYUM TAMIENTO DE SAN ROQUE docueste constar que ol presente docueste por constar que ol presente por este por constar que ol presente por ada e constar que ol presente por ada e constar que ol presente por este por constar que ol presente por este por constar que ol presente por este por constar que ol presente docueste por constar que ol presente por constar que ol presente

2.6.3.- aval bancario del 6%.- De acuerdo con lo preceptuado, los promotores se comprometen a realizar una garantía en valores públicos o aval bancario del 6% del valor de las obras de urbanización. La presentación de la garantía se realizará en el plazo de 1 mes desde el Acto de aprobación provisional, y en cualquier caso, previo a la aprobación definitiva. (Art. 139 R.P.).



ORDENANZAS REGULADORAS:

AVUNTA TATELLE SECRETARIO GENERALIA CONTROLO CON

TEXTO REFUNDIDO.
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

9ITUACION: FINCA VILLA VICTORIA. PM-6

9AN ROQUE.
CADIZ

.PROMOTOR: RE9IDENCIAL BAHIA DEL 9OL.

4.- ORDENANZAS REGULADORAS:

- 4.1.-AMBITO DE APLICACION
- 4.2.- DEFINICIONES.
- 4.3.- RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:
- 4.4.- ORDENANZAS DE EDIFICACION:

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

4.1.- Ambito de aplicación.

Las presentes ordenanzas se redactan como documento integrante del expediente de plan parcial de ordenación de la Villa Victoria, PM-6 en San Roque., afectando a todos los usos, tipos formas y características de las edificaciones que en la misma se realicen.

4.2.- definiciones:

Para la definición de todos los conceptos urbanísticos que afecten a éste suelo, nos referimos a las generales del P.G.O. de San Roque.

4.3.- régimen urbanístico del suelo.-

4.3.1.- Calificación del suelo.- El suelo se calificará en:

- Zonas verdes.
- Viales y aparcamientos.
- Terrenos dedicados a edificación publica:
- Terrenos dedicados a edificación privada.

4.3.2.- Usos.

31 Jesephin Jesephin

.PROMOTOR: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL.

Tanto las definiciones de uso como usos compatibles, complementarios e incompatibles, serán los definidos en el P.G.O. de San Roque.

4.3.3.- estudios de detalle.

Cualquier modificación de alienaciones o rasantes necesaria para la ejecución de una parcela determinada de volumen o realización de una ordenación volumétrica especial dentro de ésta, necesitará la aprobación previa del correspondiente estudio de detalle.

La introducción de viario interior de parcela, no requerirá la previa tramitación de E.D., si está contenido en un proyecto de edificación unitario.

4.3.4.- parcelaciones y re parcelaciones.

Cualquier modificación de la parcelación propuesta en el presente P.P.O., necesitará la Redacción y aprobación del correspondiente proyecto de parcelación conforme a las determinaciones del R.P.

4.3.5.- proyectos de urbanización.

Para el desarrollo del presente plan parcial será necesario la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización, de acuerdo a las normas de este mismo plan y a las generales del P.G.O. de San Roque.

4.4.- ordenanzas de edificación.-

4.4.1.- generales de edificación.- las marcadas en el P.G.O. de San Roque.

zona verde pública .-

superficie

10 917 m2

equipamiento Público .-

superficie

11.272 m2

la normativa particular a seguir en estos equipamientos será la expuesta en el titulo III del PGOU de San Roque.

Terciario.-

superficie 11
parcela mínima (m2) 2.
índice edificabilidad (m2/m2) 0.
ocupación máxima (%) 50
altura máxima (m. y plan.) B
separaciones a linderos = separaciones entre edificios usos permitidos :

usos prohibidos: reserva aparcamiento 11.500 m2
2.000 m2
0.35 m2/m2
50%
B + 2 plantas (9,50 m.)
= altura min.3 m.
= altura
Hotelero, comercial, oficinas

espectáculos y similares.etc. todos los demás

1 plaza/200 m2.

para el resto de los parámetros no explicitados, nos atendremos a los generales especificados en el P.G.O. de San Roque para edificación aislada.

edificación en bloque aislado.

corresponde a las parcelas nºR2, R4, A5 y A1, A2, Y A4 del plano de zonificación.

superficie parcela media (m2) parcela mínima de actuación índice edificabilidad (m2/m2) ocupación media (%) altura máxima (m. y plan.)

longitud max. de fachada recta profundidad max de la edificación separaciones entre agrúp. Con hueco a habitación vividera sin hueco a habitación vividera densidad de la agrupación usos prohibidos:

reserva aparcamiento

S/ parcelación.
1.000 m2
1.000 m2
fijada en P/ en el P.P.O.
60 %
fijada en P/ en el P.P.O.
5° planta < 50 % de la 3°
60 m.
15 m.

(I1+I2) / 3 (I1+I2) / 4 fijada en P./ en el P.P.O. residencial y compatibles. todos los demás fijada en P./ en el P.P.O.

PROMOTOR: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL.

la realización de las parcelas parcialmente. requerirá la aprobación de un estudio de detalle previo que ordente y dé coherencia al conjunto.

Para el resto de los parametros no explicitados, nos atendremos a los generales especificados en el P.G.O. de San Roque para la normativa de edificación en bloque aislado.

edificación en manzana cerrada.

corresponde a las parcelas nº R1, y R3. y A3

superficie parcela media (m2) parcela mínima de actuación indice edificabilidad (m2/m2) ocupación media (%) altura máxima (m. y plan.) longitud max. de fachada recta profundidad max de la edificación separaciones entre agrup. con hueco a habitación vividera sin hueco a habitación vividera densidad de la agrupación usos permitidos: usos prohibidos: reserva aparcamiento

S/ parcelación 500 m2 1.000 m2 fijada en P./ en el P.P.O. 50 % fijada en P./ en el P.P.O. 75 m. 15 m. (11+12)3(11+12)4fijada en P./ en el P.P.O. residencial y compatibles.

fijada en P./ en el P.P.O.

todos los demás

* en la parcela A3, no se fija fondo edificable maximo.

la realización de las parcelas parcialmente. requerirá la aprobación de un estudio de detalle previo que ordente y dé coherencia al conjunto. para el resto de los parametros no explicitados, nos atendremos a los Egenerales especificados en el P.G.O. de San Roque para la tipologia de edificación en r ora raper oprasia que en **painte a**t o aprobado definitivamente po edificación unifamiliar aislada o pareada de la punto de conscion plenaria celebrada el corresponde a las parcelas nº U1, U2, U3, 04, U5 del plano de zonificación. . Pora incoer constain

proporcionalidad max de linderos indice edificabilidad (m2/m2) ocupación media (%) altura máxima (m. y plan.)

separación lindero público separación lindero privado usos permitidos: usos prohibidos: reserva aparcamiento

1/4 0.24 m2/m2 25 % 2 plantas (6,50 m.) 3º planta < 30 % de la 2º

> 6 m. > 3 m. residencial y compatibles. todos los demás 1 plaza/por viv. ó 200 m2.

para el resto de los parámetros no explicitados, nos atendremos a los generales especificados en el P.G.O. de San Roque para la tipologia de unifamiliar aislada.-

Centros de transformación.

corresponde a las parcelas marcadas en el plano de zonificación.

superficie
índice edificabilidad (m2/m2)
ocupación media (%)
altura máxima (m. y plan.)
separación lindero público
separación lindero privado
usos permitidos:
usos prohibidos:
Condiciones estéticas.

S/ parcelación
no se fija
60 %
1 plantas (3.00 m.)
> 1 m.
> 1 m.
Centro de transformación
todos los demás
Edificios prefab. blancos.

AVUNITAMIENTO DE SAN ROQUE

OILIGENCIA - FOR CO 12 CO 12 CO 12 PUNIO XX - 3)

TOTO DE SAN ROQUE

OILIGENCIA - FOR CO 12 CO 12 CO 12 PUNIO XX - 3)

EL SECULPARIO GENERAL

OILIGENCIA - 3

EL SECULPARIO GENERAL

OILIGENCIA - 3

OILIGENCIA -

5.- PLAN DE ETAPAS.-

AMMERICAN DE CAMPARIO DE CAMPA

5.- PLAN DE ETAPAS.-

Se establece una sola etapa de desarrollo del presente Plan Parcial, cuya duración se regula de acuerdo con los plazos que figuran a continuación:

- 1.- Aprobación del Plan Parcial.
- 2.- Constitución, en su caso de la Junta de Compensación.
- 3.- Proyecto de Compensación.
- 4.- Cesión de los suelos de uso y dominio público, así como de las zonas edificables asianadas a la administración.
- 7.- Recepción de las obras de urbanización.
- 8.- Plazos de solicitud de licencias y ejecución de las obras de edificación.

Los cinco primeros puntos componen, la secuencia de preparación legal del suelo, incluida la equidistribución de beneficios y carqas v qeneran el derecho a la urbanización.

Las obras de urbanización serán objeto de un proyecto unitario del conjunto pudiéndose realizar en fases, siempre que se garantice la continuidad de la estructura del Plan Parcial, y de los Servicios Urbanisticos necesarios, en cualquier caso, corresponderán, prioritariamente la primera fase de la urbanización la puesta en funcionamiento de los solares adscritos a la administración; estableciéndose un plazo máximo de 1 año, dentro de las obras especificas.

E1 punto 6 y 7, consolida el derecho a edificar y el punto 8 enmarca los plazos pare adquirir el derecho a la edificacion.

pare todo lo anterior, se establecen los siguientes plazos:

1°) A computar desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, un plazo de 8 meses pare consolidar el derecho a urbanizar.

- 2º) A computar desde la adquisición del derecho a urbanizar, dos años para la ejecución de la urbanización, debiéndose de prever, en aquél un plan de etapas, en la obra, que asegura en el primer año de la misma, la plena disponibilidad de los solares pertenecientes a la administración.
- 3°) A computar desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanistico, un plazo máximo de 6 años, para pedir licencias de edificación a razón anual de 1/6 del volumen permitido a la promoción privada, según esquema previo que se incorporará a la solicitud de la 1º licencia.
- 4°) El derecho final a la edificación se regulará su adquisición, con un tope máximo de 2 años desde la solicitud de licencia.

Cualquier transgresión del Plan de Etapas previsto, habilitara a la Administración, a actuar sobre los mismos, según los supuestos previstos en la LS92.

San Roque, Marzo 1996.

JAVIER DELGADO GOMEZ. NICOLAS A. AGUADO ARRABÉ. arquitectos:



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

ANUTATION DE LA PROPRIATION DEPURBITION DE LA PROPRIATION DEPURBITION DEPURBITION DEPURBITION DEPURBITION DEPURBITION DEPURBITION DEPURBITION DEPURBITION DE

PROMOTOR: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL.

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

COSTES DE LA ACTUACION.-

1.- SUELO.-

2.- URBANIZACIÓN. con cargo a los promotores

OBRAS EXTERIORES S. PGMOU:

S.G. VIARIO interior

189.493.000 Pts.

98.059.000 PTAS.

AMPLIACION ABASTECIMIENTO AGUA y mod. redes

Nuevo depósito

9.000,000 Pts.

Red alimentación depósito D. 400

900.000 Pts.

Red distrib. D. 400

900.000 Pts.

Red distrib. D. 200

6.000.000 Pts.

DEPURACION Y VERTIDO

Red pluviales evacuación

2.000,000 Pts.

AMPLIACION ELECTRIFICACION

2.550.000 Pts.

TOTAL PARCIAL

211.343.000 Pts.

URBANIZACION LOCAL INTERIOR

MOV. DE TIERRAS, VIALES Y JARDINERIA.

75.333.000 Pts.

ABAST°. DE AGUA, y mod. de redes.

12.256.000 Pts.

ALCANTARILLADO, RESIDUALES Y PLUVIALES. 23.000.000 Pts.

28.750.000 Pts.

ELECTRIF y modificación de redes.

TELEFONIA

3.500.000 Pts.

TOTAL PARCIAL

142.839.000 Pts.

3.- EJECUCION DE ROTONDA PROVISIONAL CN-340

ADQUISICION DE SUELO

18.000.000 Pts.

EJECUCION (15.166 M2)

110.715.802 Pts.

EJECUCION (15.166 M2)

110.715.802 Pts.

TOTAL PARCIAL

128.715.802 Pts.

4.-PROY. COMPENSACION, HONORARIOS y VARIOS

62.250.000 Pts.

TOTAL COSTES URBANIZACION (UR)

643.206.802 PTS.

REPERCUSION DE COSTOS POR USOS.-

Se calcula aquí la repercusión de los costos obtenidos anteriormente sobre la edificabilidad lucrativa del sector con objeto de evaluar la vivabilidad económica de la actuación.

Costes de construcción del aprovechamiento residencial permanente

CR = 55.500 m2. x 50.000 pts/m2. =

2.775.000.000 pts.

Costes de construcción del terciario

 $CT = 9.062 \text{ m2.} \times 75.000 \text{ pts/m2.} = 679.650.000 \text{ pts.}$

<u>Total CR + CT</u> C= **3.454.650.000 pts.**

Participación del residencial sobre los costes de construcción (C): 80,03% Participación del terciario sobre los costes de construcción (C): 19,97 %.

Repercusiones globales de los costes de urbanización (UR) por usos

Repercusión al residencial: 80,03 % s/ UR =

514.758.104 pts.

Repercusión al terciario: 19,97 % s/ UR =

128.448.398 pts.

Repercusiones unitarias de urbanización sobre m2. construido

En residencial:

514.758.104 pts/ 55.500 m2. =9.275 pts/m2.

En terciario:

128.448.398 pts/ 9.082 m2. = 14.143 pts/m2.

Como puede verse las repercusiones obtenidas de costes de suelo urbanizado sobre m2. edificable quedan dentro de los márgenes admisibles al margen de beneficios y gastos generales y de comercialización, tanto para el uso residencial (incluso para VPO), como para el uso terciario, que admite mayores márgenes de repercusión. Se concluye pues que la actuación resulta económicamente viable.

JAVIER DELGADO GOMEZ.
NICOLAS A. AGUADO ARRABÉ.
arquitectos.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SITUACION: FINCA VILLA VICTORIA. PM-6
SAN ROQUE. CADIZ.
PROMOTOR: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL.

AVINTAMENTO DE SAM ROSTOS SINCE LA TRANSPORTA DE LA MARCINA DELLA MARCIN

JAVÎER DELGADO GOMEZ. NICOLAS A. AGUADO ARRABÉ. ARQUITECTOS.

SAN ROQUE, MARZO 1996

0.- ANTECEDENTES .-

En cumplimentación al informe municipal de fecha 11 de Abril de 1996, se cumplimentan los siguientes extremos:

En relación a la documentación escrita:

- punto A.- Se corrige el error material mencionado.
- punto C.- Se corrige el error material mencionado
- punto E.- Entendemos que el P.P.O. no es documento apropiado para realizar las adjudicaciones de parcelas por lo que este punto lo entendemos cumplimentado en la Pg. 12 del expediente asignando al Ayuntamiento las 145 viv. comprometidas.
 - punto F.- Se incorpora el consumo mencionado a las previsiones.
 - punto J.- Se fijan las condiciones estéticas para los C.T.

En relación a la documentación gráfica:

- Punto A.- No entendiendo las pretensiones municipales para éste punto, se realiza un compromiso en la memoria del P.P.O., de realizar la alternativa al actual canal aliviadero según las condiciones que marque el Ayuntamiento.
- Punto B.- Se corrigen los cuadros incluidos con las asignaciones de los SG., se diseñan las Z.V.P. y se incluye en la memoria las condiciones a cumplimentar en lo relativo a la eliminación de barreras arquitectónicas:
 - punto C.- Se corrigen las rasantes mencionadas.
- punto D.- Se grafía el desvío de la red prevista y de la Red de Confederación Hidrográfica del Sur.
- punto E.- Se incorpora la distribución de luminarias y tipología de las mismas.
- punto F.- En memoria se fijan las condiciones básicas para acometidas, niveles freáticos, profundidad de los pozos etc., entendiendo que el desarrollo de éstos se realizará en el Proyecto de urbanización.
- punto G.- Entendemos que entre la documentación escrita y la gráfica, se cumplimenta ampliamente las especificaciones exigidas en el R.P. Art. 53.
- punto H.- Dado que se trata de una modificación de un Plan Parcial aprobado definitivamente que ya disponía de éstas y que las previsiones de consumo

son similares en ambos casos, entendemos que no es necesario aportar nuevos certificados.

punto Y.- Con relación a éste punto, el P.P.O., se ha limitado a transcribir fielmente las exigencias de diseño de redes, distribución de parcelas y asignación de aprovechamiento marcadas por la Oficina Técnica Municipal.

Se exige que las plazas de aparcamiento se realicen dentro de la parcela.

Con relación al último punto, están justificadas en el Anexo correspondiente en las pag. 35 a 37.

San Roque a 15 de Abril de 1996.

