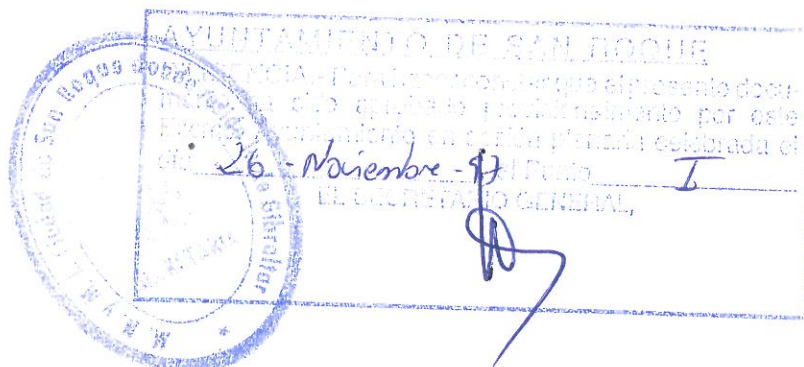
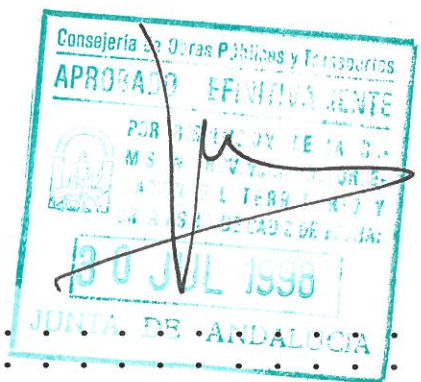


MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE EN EL AREA 001-SR EN EL NUCLEO DE SAN ROQUE.

<u>DOCUMENTO</u>	<u>Edición</u>	<u>Aprobación</u>
AVANCE	ENERO 1996.	16/02/96
AP. INIC.	MAYO 1996.	28/04/97
AP. PROV.	NOVIEMBRE 1997.	



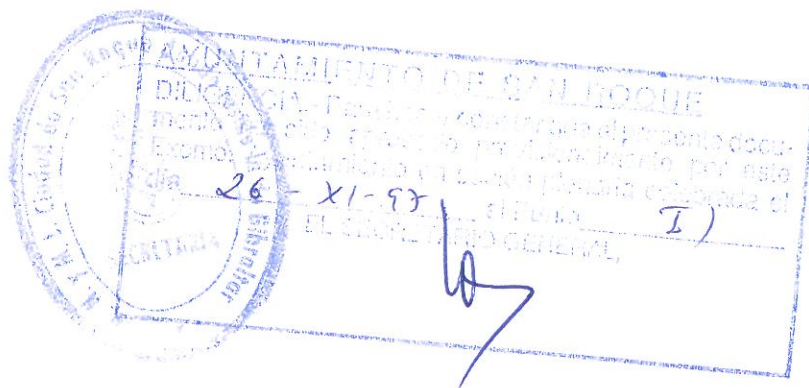


INDICE

0	INTRODUCCION	4
0.1	Encargo	4
0.2	Equipo Redactor	4
0.3	Objeto	4
1	MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	5
1.1	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación	5
1.2	Contenido de la Modificación.	5
1.3	Información Urbanística	6
1.3.1	Planeamiento vigente con anterioridad	6
1.3.2	Características naturales del territorio	6
1.3.2.1	Ambito de la actuación: Límites físicos	6
1.3.2.2	Topografía	7
1.3.2.3	Vegetación	7
1.3.2.4	Geología	8
1.3.2.5	Clima	8
1.3.3	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	9
1.3.3.1	Usos	9
1.3.3.2	Edificación existente	9
1.3.3.3	Infraestructura existente	9
1.3.3.3.a)	Red viaria: (9)	
1.3.3.3.b)	Abastecimiento de agua potable (10)	
1.3.3.3.c)	Saneamiento y depuración (10)	
1.3.3.3.d)	Energía eléctrica (10)	
1.4	Justificación y descripción de la ordenación adoptada	10
1.4.1	Antecedentes	11
1.4.2	Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación	12
1.4.2.1	Evaluación de Impacto Ambiental	12
1.4.2.2	Ordenación: Viario Básico	13
1.4.2.3	Gestión: Ambitos de gestión propuestos	14
1.5	Descripción de las infraestructuras a implantar	14
1.5.1	Abastecimiento de agua potable	14
1.5.1.1	Descripción general	15
1.5.2	Saneamiento y depuración	15
1.5.3	Energía eléctrica	15
1.5.4	Telefonía	15
2	NORMAS URBANISTICAS	16
3	FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS	17
4	JUSTIFICACION: APROVECHAMIENTO MEDIO	18
5	ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	19
5.1	Estudio Económico	19
5.2	ESTUDIO FINANCIERO	20



6 PROGRAMA DE ACTUACION	21
001-SR AREA 1	22
001-SR AREA 2	23
001-SR AREA 3	24
001-SR AREA 5	25
001-SR AREA 4	26
CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO 1ER. CUATRIENIO	27
CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO 1ER. CUATRIENIO (CESION 15%)	28



0 INTRODUCCION

0.1 Encargo

El presente documento se redacta por encargo del Ilustre Ayuntamiento de San Roque siendo promovida por éste como Modificación Puntual del PGOU vigente (TR).

0.2 Equipo Redactor

El documento ha sido redactado por la Oficina Técnica Municipal de acuerdo al siguiente equipo:

Coordinación y Dirección.

Luis Angel Blanco Muñoz - Arquitecto

Delineación:

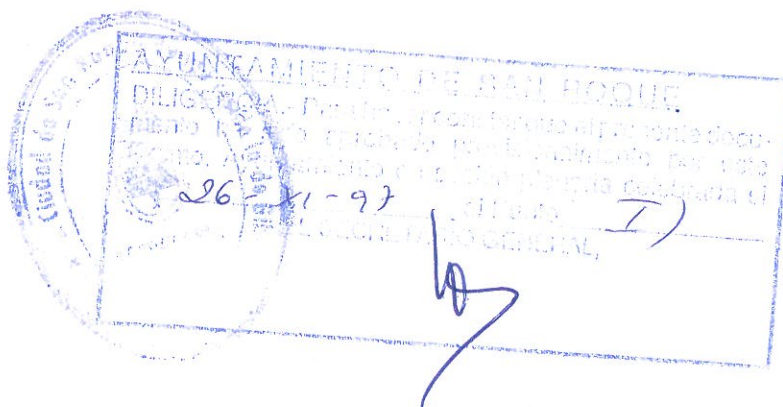
Ruperto de Caso Vilanova.

0.3. Objeto

Se trata de elaborar un documento de Modificación Puntual del P.G.O.U. para el área 001-SR (del Texto Refundido), con el fin de adaptar los ámbitos de los nuevos suelos urbanizables, a la estructura de la propiedad que garantiza la ejecución del área, reajustando, a su vez, áreas de borde que se han visto ocupadas, al margen del plan o han sufrido un proceso de consolidación de infraestructuras que hacen necesario la reconsideración del tipo de clasificación de suelo propuesto.

Por todo ello se propone el ajuste del suelo urbanizable a los límites estrictos, con eliminación de áreas de borde que de una u otra forma han invalidado el modelo propuesto por el PGOU vigente, así como la división del mencionado suelo urbanizable en 2 sectores independientes, dividido de tal forma que permita la ejecución independiente de cada uno de ellos, y garantice su correcta gestión.

El ámbito total al cual se refiere esta Modificación asciende a la superficie de $S = 560.861 \text{ m}^2$



1 MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

1.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, cuya aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia número 292 de 19 de Diciembre de 1.987, define en el Título Primero, Capítulo 2, Artículo 4, la modificación del Plan General como aquella alteración de sus determinaciones por la alteración de los elementos concretos que, por exclusión legal, no constituyan revisión del mismo, conforme a la definición en las Normas contenidas.

Ello, añade el Plan General, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o en la estructura general y orgánica del suelo. Los objetivos que justifican la presente modificación se pueden resumir en:

- Ajuste a la estructura y forma actual de ocupación del espacio, separando e integrando partes al suelo urbano exterior, debido a diferentes procesos de consolidación.

- Rediseñar los ámbitos de los sectores de desarrollo a la estructura real de los agentes inversores, viabilizando la ejecución del ensanche Norte de San Roque, sin por ello alterar el fin último previsto en el PGOU.

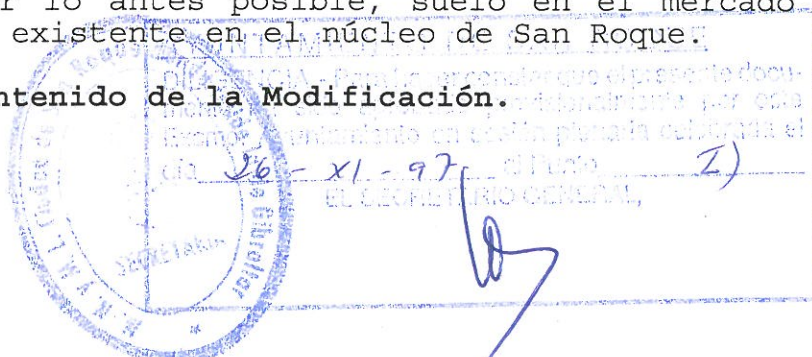
- Dimensionar y ubicar en el territorio esquemas infraestructurales y de servicios que permitan completar las redes al norte del núcleo de San Roque.

- Regularizar suelos afectados por el trazado definitivo de la autovía CN-340 (tramo Guadiaro-San Roque), así como reconsiderar la actitud de los suelos colindantes, para ser edificados, una vez ejecutados los terraplenados de la obra en cuestión, al cual se sitúa 20 metros por encima de los suelos urbanizables. Ello obliga a establecer una zona de protección complementaria a las propias de la Ley de Carreteras, prohibiendo sobre ella las posibles edificaciones y estableciendo como condicionante la reforestación intensiva de la zona, con especies de alto poder de sujeción de taludes y rápido crecimiento, que en última instancia establezca una seguridad de las posibles viviendas, frente al vuelco y una barrera sónica natural, ha conllevando, todo ello, la concentración de la edificación en áreas más reducidas.

- Aglutinar al ensanche natural del Casco, actuaciones puntuales como las viviendas del IARA, así como mejorar los S.G. de la red viaria al Norte del Casco, y su conexión con el Albarracín.

- Situar lo antes posible, suelo en el mercado que cubra la demanda existente en el núcleo de San Roque.

1.2 Contenido de la Modificación.



Para alcanzar los objetivos propuestos, la Modificación que nos ocupa afecta a las siguientes determinaciones del Documento de Modificación del P.G.O.U. en el área 001-SR del núcleo de San Roque.

1º) Modificar el ámbito del antiguo 001-SR, en seis situaciones diferentes

a) 001-SR - área 1	(SUP - 1er. C)	353.495 m2.
b) 001-SR - área 2	(SUP - 1er. C)	52.593 m2.
c) 001-SR - área 3	(SU en unidad ED)	2.819 m2.
d) 001-SR - área 4	(SU ordenanza directa)	4.061 m2.
e) 001-SR - área 5	(SU ordenanza directa)	1.644 m2.
f) 001-SR - área 6	(SNU integrado al SNU-SE)	15.624 m2.

a los cuales hay que incluir una última área, la cual está formada por la reserva de suelo prevista en el PGOU más la ocupada efectivamente por la obra de la autovía y que constituye en su conjunto el nuevo SG de la Red viaria, así como el previsto en el camino al Albarracín.

g) SG - RV - área 7	118.374 m2.
h) SG2RV- asociado	12.251 m2.

Estando incluido, tanto el SG existente como la parte asociada, al area 2, a la cual se obtiene a través del exceso de ésta última, las superficies correspondientes a cada una de las zonas indicadas son:

Para el SG2RV asociado	12.251 m ²
Las cuales se dividen en:	
a) Existentes	6.000 m ²
b) A recuperar exceso	6.251 m ²

1.3 Información Urbanística

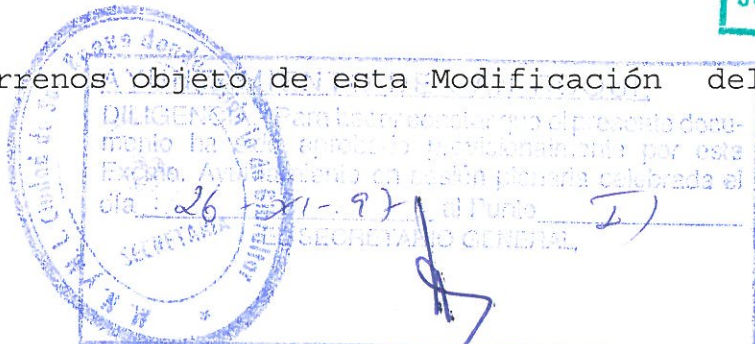
1.3.1 Planeamiento vigente con anterioridad

El presente documento formula una modificación puntual para el área 001-SR del PGOU del término de San Roque, aprobado definitivamente por Resolución de la CPU de fecha noviembre/1987 sin que ésta suspenda las determinaciones que sobre ella contiene el mencionado plan. Por ello no se ve afectado, para su desarrollo, por el hecho de estar diligenciado el Texto Refundido a que la Resolución obliga.

1.3.2 Características naturales del territorio

1.3.2.1 Ambito de la actuación: Límites físicos

Los terrenos objeto de esta Modificación del Plan General se



encuentran ubicados al Nor-Este del núcleo de San Roque.

Sus límites naturales están constituidos por el núcleo de San Roque, al Sur, al Este por la CN-340 y al Norte y Oeste por Suelo No Urbanizable, constituyendo el límite Norte del casco y el mismo de la zona de regadío del Guadarranque, lindando, al Oeste, en parte, también con el núcleo de viviendas de las Colonias del IARA.

El ámbito queda atravesado por su zona Oeste por el actual camino al Albarracín (camino fuente María España) el cual se propone su rectificación y mejora del trazado dentro del SG de la red viaria de acceso al casco.

En su conjunto el ámbito objeto de la modificación supone una superficie de 560.861 m², cuya distribución en las diferentes áreas que componen, ésta queda recogida en el punto 1.2 apartado 1°.

1.3.2.2 Topografía

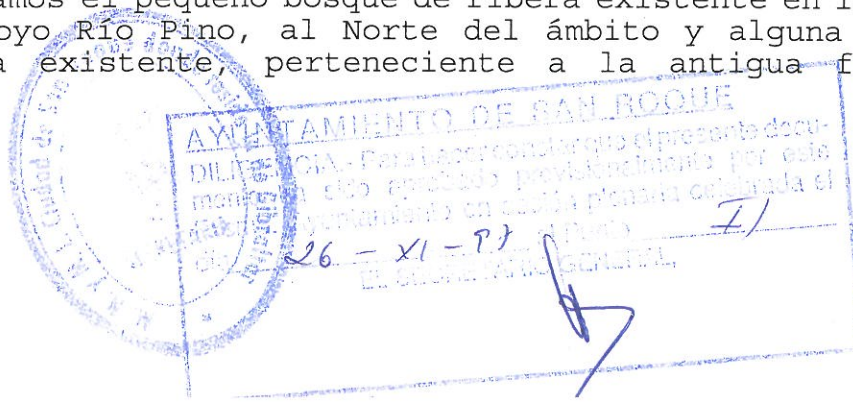
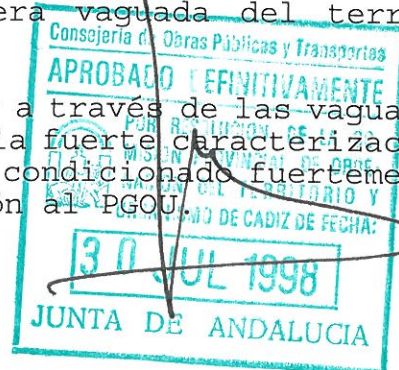
La topografía presenta varias morfologías para las zonas al Norte del ámbito, presenta, al principio pendientes medias, degradándose hacia suaves pendientes en las zonas límites con el arroyo situado en el límite del ámbito.

No obstante la zona al Este (coincidente con el área 1 de la Modificación) configuradas por dos vaguadas confluyentes, paralela a la CN-340, se ha visto fuertemente alterada, en su linde con ésta, por los movimientos de tierra ejecutados en la obra de la autovía, habiéndose producido taludes de hasta 20 metros de diferencia de cotas, entre la rasante de la vía de servicio y el pie del talud, lo cual condiciona la oportunidad de actuar directamente sobre los terrenos colindantes, tratándose la zona conflictiva como área a reforestar, y prohibiéndose expresamente la edificación en la banda existente entre el talud de la carretera existente y la primera vaguada del terreno desigual.

La gran capacidad del suelo para evacuar a través de las vaguadas naturales, del agua de lluvia, así como la fuerte caracterización del terreno, sobre todo en el área 1, ha condicionado fuertemente las determinaciones de esta Modificación al PGOU.

1.3.2.3 Vegetación

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación de interés, si exceptuamos el pequeño bosque de ribera existente en los márgenes del arroyo Río Pino, al Norte del ámbito y alguna vegetación dispersa existente, perteneciente a la antigua finca María España.



Es de destacar la existencia de un manantial, en esta última finca, en su límite con el camino del Albarracín, de alto valor histórico y que la propuesta de la presente modificación, mejora en su totalidad, protegiéndolo y recuperándolo como parte consustancial al paseo público y zona verde colindante.

1.3.2.4 Geología

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 Area, 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 Area III-3, que litológicamente está constituida por materiales de carácter detrítico, conglomerados, areniscas calcáreas, arenas y margas.

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 basta, 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.

1.3.2.5 Clima

Por su situación próxima a la costa, cuenta la zona con un clima benigno propio de la banda litoral, con variaciones reducidas de temperatura que podemos estimar según los datos existentes al respecto en:

- Media de las máximas registradas: 34 grados C.



- Media de las mínimas registradas: 5 grados C.

- Media anual: 18 grados C.

Un punto importante por la proximidad al Estrecho de Gibraltar, ya que dentro de su área de influencia se encuentran los terrenos objeto de este estudio, es la importancia y composición de los vientos dominantes que son en todo caso los de componente Levante y Poniente, siendo los primeros más fuertes y frecuentes en la época estival, con un carácter fresco y húmedo, en tanto que los de componente de Poniente son más secos.

1.3.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.3.3.1 Usos

Los terrenos son actualmente improductivos, sin que en ellos se asiente ningún uso productivo, si exceptuamos el área, que al margen del planeamiento, se ha ido consolidando (área 4) a lo largo de un camino rural existente.

Poseen, dentro de su ámbito, como se ha indicado, la histórica fuente de María España, y lo son las ruinas del antiguo cortijo del mismo nombre.

1.3.3.2 Edificación existente

Como se ha indicado, la edificación existente responden a tres situaciones:

a) Edificaciones ruinosas, incorporadas al SUP (área 2) pertenecientes al antiguo cortijo, de ningún interés junto a la fuente que, lleva su nombre, la cual se encuentra catalogada y se incorpora al dominio público.

b) Construcciones existentes con anterioridad al plan y que de una u otra forma ha consolidado sus infraestructuras exteriores (área 4), y puede constituir suelo urbano.

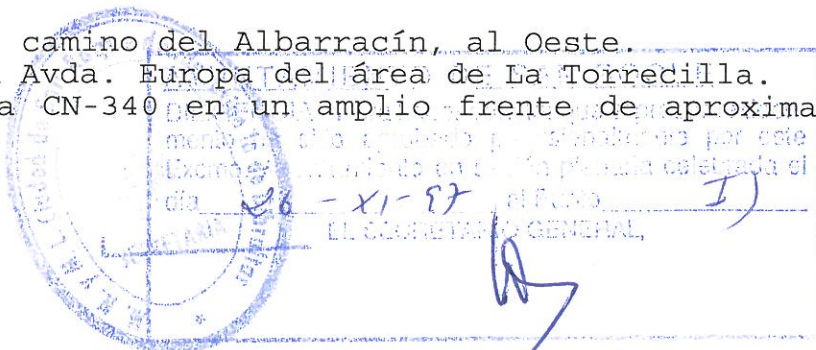
c) Construcciones desarrolladas al margen del Plan General, formando un crecimiento orgánico, apoyado en camino rural existente y que se pretenden integrar en suelo urbano existente.

1.3.3.3 Infraestructura existente

1.3.3.3.a) Red viaria:

Los terrenos tienen 3 puntos básicos de contacto con la red viaria existente:

- Con el camino del Albarracín, al Oeste.
- Con la Avda. Europa del área de La Torrecilla.
- Con la CN-340 en un amplio frente de aproximadamente 800



metros, aunque, y por los taludes generados en la obra de la autovía, las conexiones viables únicamente se producen en los extremos del tramo indicado.

1.3.3.3.b) **Abastecimiento de agua potable**

Actualmente el área Norte de San Roque tiene prevista una nueva conexión con los depósitos existentes al otro lado de la carretera, para el cierre del anillo y abastecimiento al área de La Torrecilla, esta obra se encuentra programada en las obras municipales, entendiéndose en principio suficiente para abastecer el área al Oeste del ámbito, no obstante, la presente modificación, tiene prevista la ejecución con cargo al área 2, de una nueva conexión que potencie el abastecimiento desde los depósitos y cierre un nuevo anillo a través de las infraestructuras del área 1 hasta las viviendas del IARA, así como otro ramal interior que podrá permitir conectar, si este fuera el caso, toda la malla con el nuevo depósito existente, con mayor capacidad y cota que los anteriores.

1.3.3.3.c) **Saneamiento y depuración**

En su límite Oeste, junto al polígono del IARA, existe terminal del Anillo Sanitario de San Roque, que conecta todo el vertido de aguas residuales a la Depuradora modular existente junto a la carretera de Guadarranque. Por lo que se establece como punto de conexión de las aguas residuales, el punto indicado, debiéndose de programar, por parte del Ayuntamiento, el aumento de la capacidad de depuración de la instalación indicada, únicamente cuando se programe la puesta en funcionamiento del Area 1, por ser ésta la que posee un mayor peso específico dentro del ámbito de la modificación.

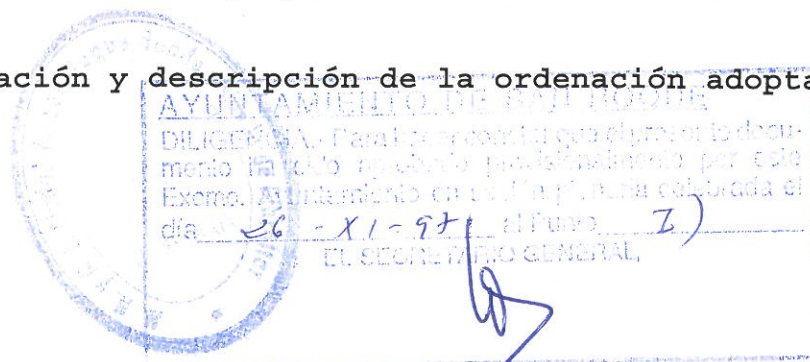
Dentro de las servidumbres existentes, del área 2 y con cargo a la misma, se plantea la rectificación del trazado de una red existente, la cual sirve al área consolidada de la Torrecilla.

Especial interés se da a la resolución del vertido y conducción de aguas pluviales, las cuales se resolverán en un sistema separativo, canalizándolas hasta el arroyo natural, existente al Norte del ámbito.

1.3.3.3.d) **Energía eléctrica**

Existe en los límites del ámbito posibilidad de conectar con la red mallada existente, debiéndose, en último caso entubarse toda red que afecte al ámbito propio de la modificación.

1.4 **Justificación y descripción de la ordenación adoptada**



1.4.1 Antecedentes

Tal como se indica en las fichas propuestas para cada área, en las que se divide el ámbito de la modificación, las determinaciones dependen de situaciones particulares de cada una de ellas, así:

Para el 001-SR-área 1 y área, se establece la típica ordenanza para desarrollo de planes parciales, la cual supone que partiendo de los datos medios y condiciones particulares de aplicación, se obtienen zonas edificables en 1ª instancia que divide el territorio en áreas de diferente techo de altura, constituyendo ésta las alturas reguladoras tipo sobre las cuales hay que aplicar las tipologías medias del PGOU y todo ello matizado con los porcentajes máximos contenidos en las fichas de las áreas y sus tolerancias, entendiendo que si éste no está fijado por un %, éste será el 100%

Para el área - 3, se plantea la redacción de un Estudio de Detalle, que ordene los volúmenes, siendo de aplicación lo indicado para Suelos Urbanizables, y cuyo fin es la fijación de volúmenes, alineaciones y rasantes, a las determinaciones contenidas en el plan así como la ejecución y posterior cesión con cargo al área de los viarios al Norte y Sur de la misma con la tipología fijada en el presente documento.

Para el área - 4, la fijación de tipología de vivienda unifamiliar aislada, con las determinaciones propias de esta y fijando como parcela mínima la realmente existente.

Para el área - 5, la fijación de ordenanza directa y tipología de casco Tipo 3, ajustada a las alineaciones obligatorias propuestas.

Por último y para las áreas de SUP - 1er. C se establecen los siguientes parámetros bases

Clasificación - Suelo Urbanizable Programado - 1er. C.
Calificación - Residencial y Terciario, con las siguientes proporciones:

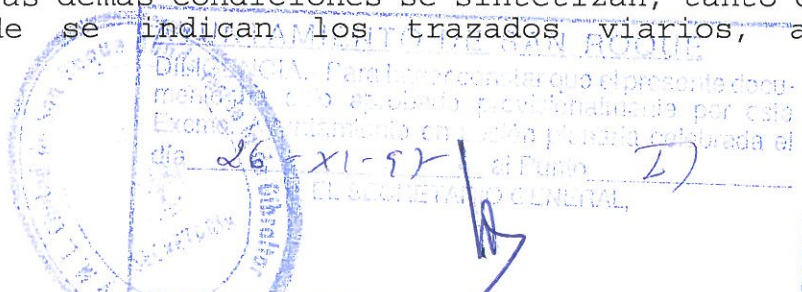
Residencial 70% del Área S/88.420 m2.
50 Viv/Ha - E = 0,6 m2/m2.

Terciario 30% del área S/88.420 m2.
E = 0,6 m2/m2.

Dotaciones mínimas aparcamientos en vía pública = 50% del obligatorio (1 x vivienda y 1 cada 100 m2 de terciario o fracción).

Sistema de Actuación = Compensación.

NOTAS: las demás condiciones se sintetizan, tanto en los planos, en donde se indican los trazados viarios, así como las



dotaciones, estableciendo un doble régimen de obligaciones, ya sean vinculantes o recomendadas.

1.4.2 Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación

1.4.2.1 Evaluación de Impacto Ambiental

La ordenación propuesta no está sometida a la previa Evaluación de Impacto Ambiental, al no estar la modificación en los supuestos contenidos en el artículo 2. del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995 del 12 de diciembre), al no ocuparse, entre sus objetivos suelo no urbanizable o urbanizable no programado.

En cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto Ambiental se incorpora las medidas correctoras incluidas en el correspondiente Estudio de Impactos.

PRESCRIPCIONES DE CORRECCION, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS.

Una vez descritos y evaluados los diferentes impactos producidos, se pasa a enumerar las distintas medidas correctoras, con la intención de paliar sobre todo los efectos negativos del planeamiento.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE ATMOSFERA.

Respecto a los impactos sobre la atmósfera se prevé la aplicación de la medida correctora consistente en el riego periódico del viario no asfaltado sobre el que se produce el trasiego de vehículos, con el objeto de minimizar las emisiones de polvo que produce esta actividad.

Ante la previsible contaminación atmosférica por vertido de las industrias que se instalen, se les exigirá el cumplimiento de su normativa específica.

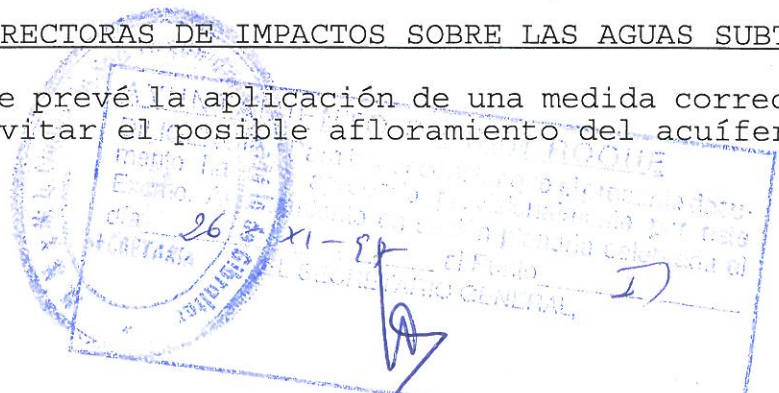
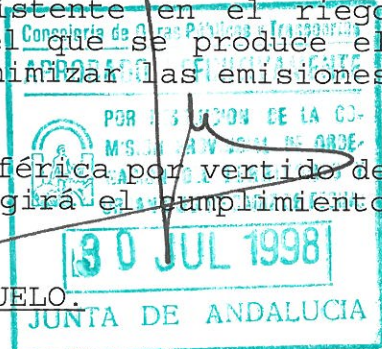
MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE EL SUELO.

Para paliar los impactos negativos sobre el suelo se prevén dos tipos de medidas correctoras:

- Mantenimiento de las zonas verdes.
- Mantenimiento de las áreas de circulación de vehículos y peatonales.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LAS AGUAS SUBTERRANEAS.

Sólo se prevé la aplicación de una medida correctora con el objeto de evitar el posible afloramiento del acuífero.



Para garantizar la no afección al acuífero se prohibirá la apertura de pozos cualquiera que fuese su uso potencial.

Con ello se considera improbable el afloramiento del acuífero.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE EL MEDIO BIOTICO.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LA VEGETACION.

Las medidas correctoras descritas para los impactos sobre el suelo tiene también sus efectos sobre la vegetación.

Se estudiará adecuadamente en el proyecto de urbanización la arboleda a plantar en las zonas verdes y embellecimiento de las vías rodadas.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LA FAUNA.

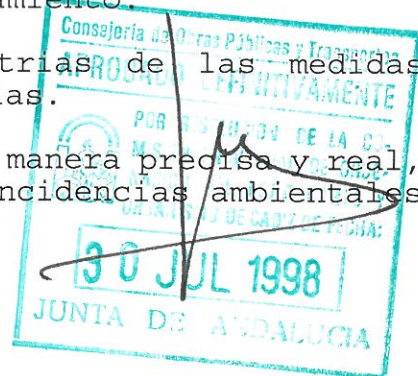
No se prevé medida correctora de impacto sobre la fauna.

MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de las medidas correctoras programadas con el objeto de paliar o minimizar los impactos negativos que previsiblemente pueda generar la modificación proyectada, se expone las medidas de Vigilancia Ambiental, que consistirá básicamente en:

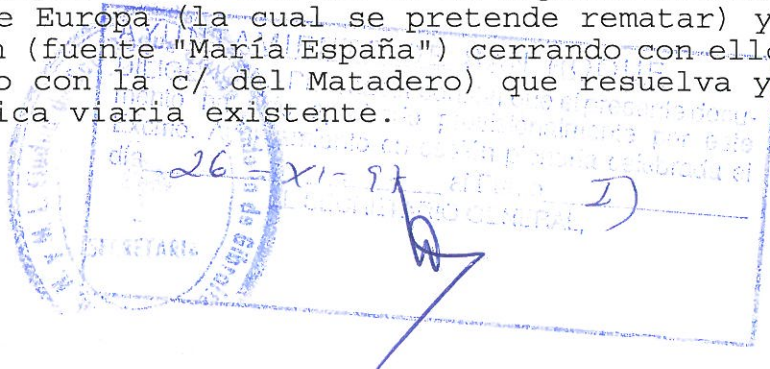
- Control urbanístico con aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Mantenimiento de las zonas verdes.
- Mantenimiento de las infraestructuras básicas, principalmente de las redes de saneamiento.
- Exigencia a las pequeñas industrias de las medidas correctoras impuestas en sus licencias.

Estas medidas deben ser ejecutadas de una manera precisa y real, que permita la eliminación de posibles incidencias ambientales negativas en el desarrollo urbanístico.



1.4.2.2 Ordenación: Viario Básico

La estructura básica del conjunto del ámbito propuesto, plantea la necesidad de mejorar y resolver la accesibilidad, desde un nuevo acceso al margen de El León, de la zona norte del casco, conectando, siguiendo el trazado de la vaguada existente, la CN-340, Avda. de Europa (la cual se pretende rematar) y el camino al Albarracín (fuente "María España") cerrando con ello un anillo básico (junto con la c/ del Matadero) que resuelva y cosa toda la problemática viaria existente.



De este primer Anillo, se desarrolla otro ramal, hacia el Este y que circula íntegramente dentro del área 1, que una vez conectado con la vía de servicio que acompaña a la Autovía, configurará otro segundo Anillo de circulación.

Estructuradas, las actuaciones, excepto las correspondientes al SG (RV) (área - 8) C/Albarracín, que se configura como SG Asociada su obtención (complementaria) al área - 2, y su ejecución a la Administración Local, el resto con categoría de Sistema Viario Local vinculante, se ejecutará y cederá íntegramente dentro de los planes parciales que lo desarrollan, sin que la ejecución de uno de los dos dependa del otro, pudiendo, por tanto, realizarse autónomamente.

De esta red básica, compuesta por el viario local, se desarrollará las restantes vías que resuelva la puesta en funcionamiento del resto del suelo de las áreas, habiéndose cuidado especialmente la adaptación de las primeras a la topografía básica del terreno.

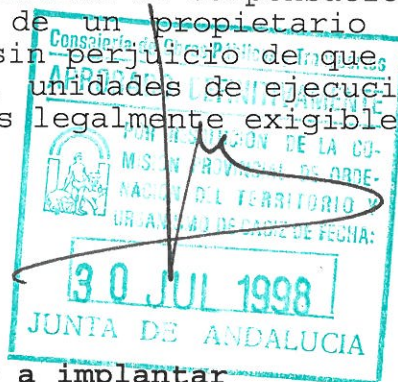
Por último cabe señalar que en todos los planos se han establecido, tanto las determinaciones de la red viaria, como la localización de los equipamientos desde dos criterios:

a) vinculantes, cuyo trazado y tipología es obligatoria mantener para los instrumentos de desarrollo.

b) Recomendados, los cuales aun no siendo vinculantes, su alteración supone que los instrumentos de desarrollo deben de justificar su variación, si esta quiere ser alterada, siendo la administración la que evalúe la oportunidad de modificar el trazado y posición.

1.4.2.3 Gestión: Ambitos de gestión propuestos

La gestión urbanística de las Unidades de Ejecución (tanto en SU como SUP) se llevará a cabo mediante el sistema de Compensación, a cuyo efecto, para el caso de más de un propietario se constituirá una Junta de Compensación, sin perjuicio de que se delimiten previamente y a estos efectos, unidades de ejecución de propietario único y con los requisitos legalmente exigibles.



1.5 Descripción de las infraestructuras a implantar

1.5.1 Abastecimiento de agua potable



1.5.1.1 Descripción general

El suelo cuya Modificación Puntual de la Revisión del P.G.O.U. de San Roque se pretende, está ubicado en el núcleo de San Roque, en su zona Nor-Este.

Tal como se ha indicado anteriormente en esta Memoria, el sistema y caudales necesarios, están garantizados en una primera fase (correspondiente a la puesta en funcionamiento de las áreas 2, 3, 4 y 5, con la mejora, que el Ayuntamiento está realizando) de la nueva acometida al área de La Torrecilla, para la puesta en funcionamiento del área 1, (por tener el mayor peso específico, 6 veces mayor que la mayor del resto) se deberá plantear, con cargo a ella, la ejecución de una nueva acometida y cierre de un posible anillo entre los dos positos existentes.

1.5.2 Saneamiento y depuración

Como ya se ha indicado, el sistema de depuración del núcleo de San Roque, es suficiente para la carga que pueda suponer la conexión de las áreas 2, 3, 4 y 5, no así para la correspondiente al área 1 propuesta, para cuya puesta en funcionamiento, el Ayuntamiento deberá programar el aumento de la capacidad de la Depuradora existente.

No obstante, lo anterior, las redes de las nuevas áreas, deberán de acometer al cinturón sanitario existente al norte de las viviendas del IARA.

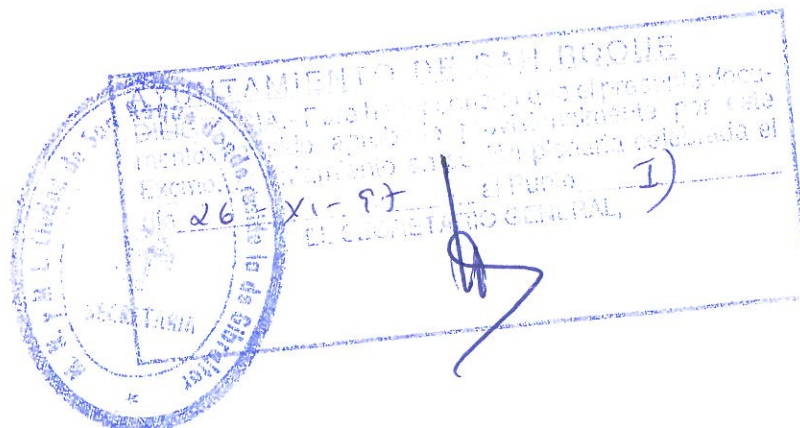
Las redes separativas de pluviales encauzarán las aguas, a través de las vaguadas naturales hacia el arroyo de La Alhaja (río Pino).

1.5.3 Energía eléctrica

No se prevén infraestructuras exteriores complementarias con cargo al área.

1.5.4 Telefonía

No se prevén infraestructuras exteriores complementarias con cargo al área.



2 **NORMAS URBANISTICAS**

La presente Modificación de P.G.O.U. no implica modificación alguna de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. siéndole de aplicación, en lo que corresponda y de acuerdo a la ficha de Condiciones Generales del Area, las Normas ya contenidas en el documento original del P.G.O.U.

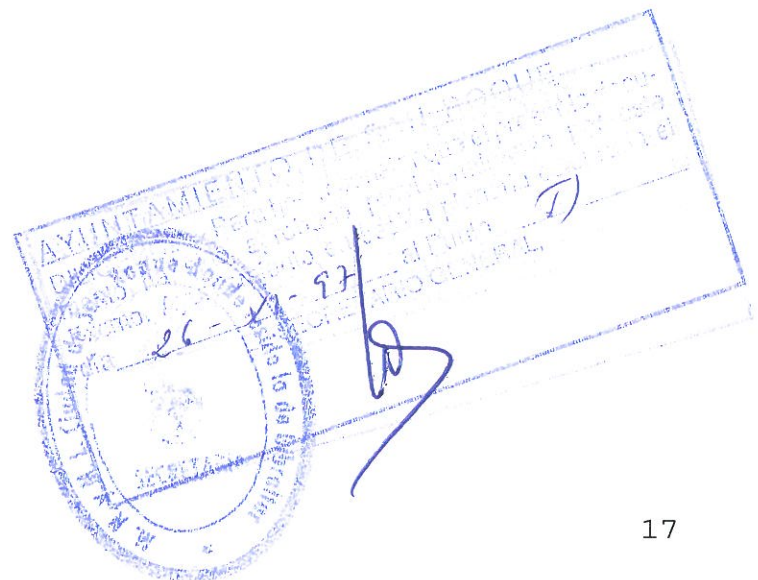
La normas particulares, aquí indicadas, tendrán el carácter de complementarias, y de aplicación exclusiva para las zonas indicadas.



3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS

A continuación se incluyen las fichas de las Condiciones Generales siguiendo el modelo, en lo que corresponda, del texto de Revisión y Adaptación del PGOU para las nuevas areas propuestas:

- 001-SR-área 1.
- 001-SR-área 2.
- 001-SR-área 3.
- 001-SR-área 4.
- 001-SR-área 5.



4 JUSTIFICACION: APROVECHAMIENTO MEDIO

De acuerdo con los criterios y coeficientes de homogeneización establecidas por la Revisión y Adaptación del PGOU para el cálculo del aprovechamiento medio, se han de tener en cuenta para el caso concreto de las áreas 001-SR (AREA 1) Y 001-SR (AREA 2) los siguientes:

a) Coeficientes de uso:

Residencial permanente = 1
Terciario = 0,6

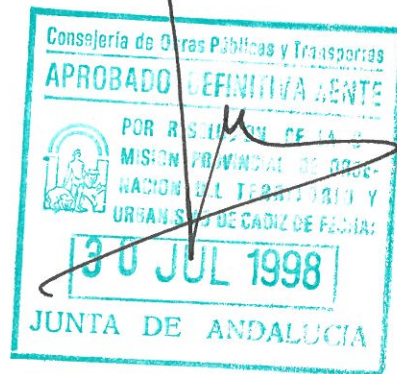
b) Coeficiente de lugar o localización:

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

b.2) Coeficiente corrector de Núcleo y Area (CNA): dentro del Area de San Roque Casco, le corresponde 1,0.

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 el coeficiente indicado en las tablas correspondientes.

De todo ello resulta el aprovechamiento medio indicado en las correspondientes tablas, antes referidas.



5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Dos son los únicos criterios que la legislación urbanística vigente establece para la programación y asignación de inversiones entre los diversos agentes urbanísticos.

Uno es temporal, en cuanto a la obligación de programación en dos períodos cuatrienales y, el otro, hace relación a la necesidad de distinguir entre inversión pública y privada y, en aquélla, entre los diversos agentes que han de asumir los costes.

No obstante, la legislación no establece ninguna metodología concreta para la formalización de ambas obligaciones por lo que deberá ser el propio Plan el que la realice en función de la estrategia de desarrollo.

5.1 Estudio Económico

De acuerdo a las actuaciones previstas referent^{as} a infraestructuras de carácter general, así como a las infraestructuras de carácter local y tal como se ha indicado anteriormente, las actuaciones se circunscriben a la urbanización interior y a las acometidas necesarias exteriores y con cargo al área, es decir:

- únicamente la contemplada como refuerzo de la nueva torre de abastecimiento de agua (aprox. 400 ml), con cargo al área 001-SR-área 1.

- y la establecida, con cargo a la administración local (SG RV - Camino del Albarracín) (Sup = 12.251 m²) habiéndose cargado la obtención del suelo al exceso de aprovechamiento correspondiente al 001-SR-área 2.

Concretada la inversión en las obras urbanizadoras interiores, de las diferentes áreas, la infraestructura exterior de abastecimiento de agua (cargada al 001-SR) y en la mejora del camino del Albarracín (actual 2.251 m², y propuesto 12.251 m²), siendo con cargo al área 2 la cesión del suelo.

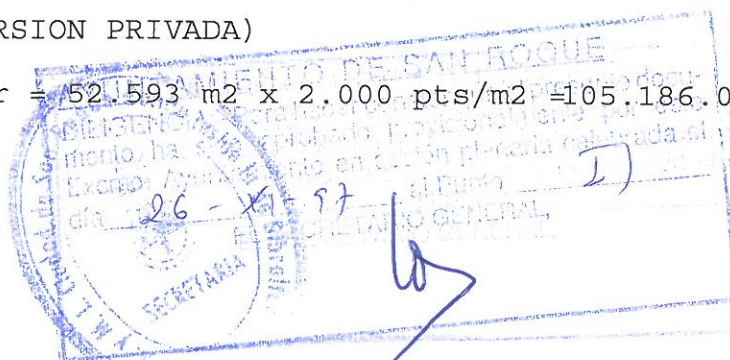
Quedando, por tanto, el Estudio Económico, por áreas y agentes inversores, de la siguiente forma:

AREA - 1 - (INVERSION PRIVADA)

Urbaniz. inter. = $359.495 \times 2.000 \text{ ptas/m}^2 = 706.990.000 \text{ ptas.}$
Infraestr. exter. = $400 \text{ ml} \times 8.000 \text{ ptas/ml} = 3.200.000 \text{ ptas.}$
710.190.000 PTAS.

AREA - 2 - (INVERSION PRIVADA)

Urbaniz. interior = $52.593 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ pts/m}^2 = 105.186.000 \text{ ptas.}$



AREA - 3 - (INVERSION PRIVADA)

Urbaniz. interior = 2.819 m2 x 2.000 pts/m2 = 5.638.000 ptas.

AREA - 4 - (INVERSION PUBLICA LOCAL -CONSOLIDACION DE LA EXISTENTE-)

Urbaniz.inter. = 4.061 m2 x 50% (2000 pts/m2) = 4.061.000 ptas.

AREA - 5 - SIN INVERSION PREVISTA - CONSOLIDA PARCELA PRIVADA.

AREA - 6 - SIN INVERSION

AREA - 7 - INCLUIDO EN LA ACTUAL OBRA DE LA CARRETERA

AREA - 8 - (INVERSION PUBLICA LOCAL - EJECUCION SG ASOCIADO AL AREA-2.

Urbaniz. inter. = 12.251 m2 x 4000 pts/m2 = 49.004.000 ptas.


5.2 ESTUDIO FINANCIERO

Dada la simplicidad del esquema de inversiones previstas, entendemos que el Estudio Económico financiero queda completo con la inversión privada asignada en su totalidad a la iniciativa privada.

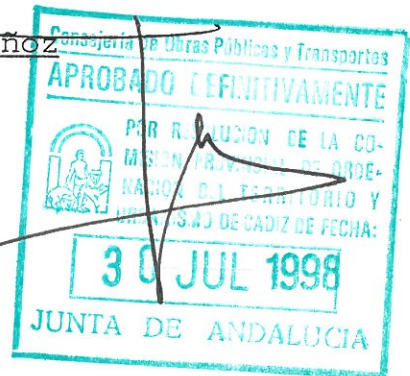


Al programa del Plan y en el 1er. Cuatrienio han de verse incorporadas las actuaciones previstas en este documento. No obstante se deberá de iniciar la ejecución de la urbanización antes de 1 año a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación. Si esto no ocurriera la administración podría requerir a los particulares la obligación impuesta por el Plan, y si este fuera el caso, instar el cambio de sistema de gestión por el de Cooperación o Expropiación o incluso podría revisar el planeamiento, sin que ello suponga indemnización alguna. El tiempo máximo para la ejecución total de las áreas en suelo urbano será de 2 años, estableciendo para los suelos programados y SG asociados el de 4 años para el área 001-SR-area2 y para el área 002-SR área 2, no obstante, éste último podrá programar los suelos en 2 unidades, pudiéndose desarrollar la segunda en 8 años desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización. No obstante los documentos de desarrollo de los PP previsto y ED, deberán estar iniciados su tramitación en el primer semestre a contar desde la mencionada aprobación definitiva, el incumplimiento será tratado como se indica al inicio del presente apartado.

San Roque, Noviembre de 1997.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Fdo: Luis Ángel Blanco Muñoz



CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-SR AREA 1 Superficie: 353.495

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 : C Clasificación.....: URBANIZABLE PROGRAMADO 1ER. CUATRIENIO
 : 4 Remitidas a planeamiento.: PLAN PARCIAL
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
usos dominantes.....superficie...m3/m2...C.AREA....%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente..: 85 : 1,8 : 3,94 : 0,7 : 0,5 : 1,73
 % Rt-residencial turístico... : : : : : :
 % Tc-terciario complement....: 7,5 : 2,1 : 3,23 : 0,15: 0,5 : :
 % In-industrial.....: 7,5 : 2,4 : 1,58 : 0,15: 0,5 : :
superficie...AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

SG asociado: 2-SG (38,98%). Para AM del sector ver tablas de programación en Memoria y una superficie estimada de 37.825 m².

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
- 2: Las tipologías serán definidas por el PP., el cual establecerá la proporción entre las mismas, ajustada a los tipos del PG.
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas +-15 %, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%, Rasante +- 1m. del terreno natural.
- 4: Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30% y una 4ª planta en los Hitos con una ocupación del 50 % de la 3ª.
- 5: La zona de protección complementaria, establecida junto a la CN-340, será justificada por el PP., estableciendo en cualquier caso, la imposibilidad de construir bajo la rasante de la CN-340, hasta la primera vaguada y estableciendo la obligación de reforestar en la 1ª fase el área señalada.
- 6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

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

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

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:X	:	:	:	:	:	:	:	:	:X	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:X	:	:10	:	:50	:	:	:	:	:X	:c	:c	:c	:c	:c	:c	:c
In:	:30	:	:X	:50	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:X	:c	:c

DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE A ESTO DOCUMENTACIÓN, REMITIDA EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN ADOPTADA EL 30 DE JULIO DE 1998 POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO, SE PRESTO CONFORMIDAD POR DICHO ORGANO COLEGIADO MEDIANTE ACUERDO DE 4 DE DICIEMBRE DE 1998. PUNTO 20º.



EL SECRETARIO DE LA COMISION
 FDO. ANTONIO RUIZ FELDER

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-SR AREA 2 Superficie: 52.593

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 : C Clasificación.....: URBANIZABLE PROGRAMADO 1ER. CUATRIENIO
 : 4 Remitidas a planeamiento.: PLAN PARCIAL
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
 ...usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente...: 85 : 1,8 : 3,94 : 0,7 : 0,5 : 1,73
 % Rt-residencial turístico...: : : : : : :
 % Tc-terciario complement....: 15 : 2,1 : 3,23 : 0,15 : 0,5 : :
 % In-industrial.....: : : : : : :
superficie....AM.1C...AM.2C...SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

SG asignado: SG-2 Rv asociado, en la parte no pública, es decir 6.251. Para AM del sector ver tablas de programación en memoria y una superficie de 6.251 m²

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

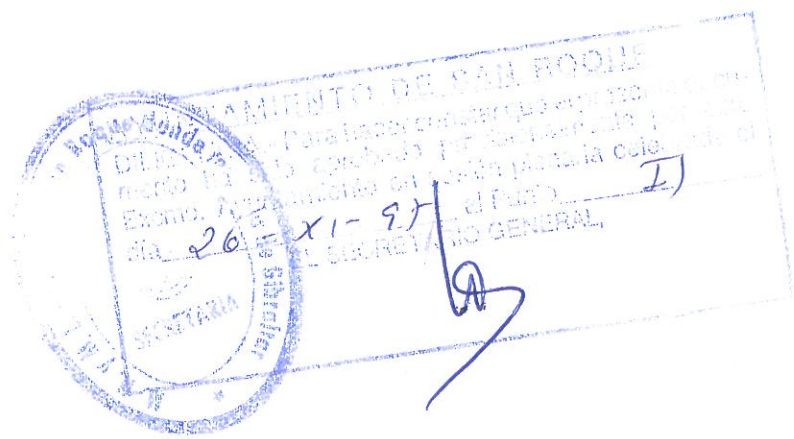
- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
- 2: Las tipologías serán definidas por el PP., el cual establecerá la proporción sobre las mismas, ajustadas a los tipos del PG.
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas y de los ejes del viario, en relación a la distribución zonal.
- 4: Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30 % y una 4ª planta en los Hitos con una ocupación de 50 % de la 3ª. (sobre los datos globales del Plan Parcial).
- 5: Para el total del área, entendiendo que el PP., deberá fijar las alturas máximas sobre las zonas edificables.
- 6: Se consideran vinculantes las conexiones exteriores del área con el viario existente debiendo resolver el Plan Parcial el resto de diseños y viarios interiores.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

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

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

	tipo medio y tolerancias en %								usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6		7	0	1	2	3	4	5	6
Rp:X	:	:	:	:	:	:	:	:	X	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:X	:	:	10	:	50	:	:	:	X	C	C	C	C	C	C	C
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:



CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-SR AREA 3 Superficie: 2.819

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 2 Remitidas a planeamiento.: ESTUDIO DE DETALLE
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
 ...usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.AREA....%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente...: 83 : 1,8 : 3,94 : 0,7 : 0,65 : 2,42
 % Rt-residencial turístico...: : : : : : :
 % Tc-terciario complement....: 17 : 2,1 : 3,23 : 0,3 : 0,65 :
 % In-industrial.....: : : : : : :
superficie....AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

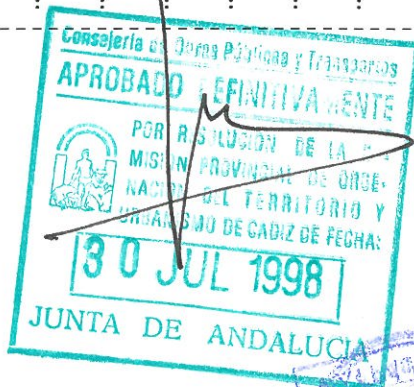
- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
- 2:
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas +-15%, de los ejes del viario 10 %, conexiones 0%, Rasante +- 1m. del terreno natural.
- 4:
- 5:
- 6: Se permite una 3ª planta con una ocupación del 30 % de la 2ª, cdsión de los viarios indicados en plano de ordenación.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

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

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

	tipo medio y tolerancias en %								usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:X	:0	:20	:	:	:50	:50	:	:	:X	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:X	:	:20	:50	:50	:	:	:	:	:X	:c	:c	:c	:c	:c	:c	:c
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:



CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-SR AREA 5 Superficie: 4.061

: 4 regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
 : 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA
 ...usos dominantes.....superficie...m3/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente...: : 1,38 : 1,0 : 1,0 : 1,38
 % Rt-residencial turístico....: : : : :
 % Tc-terciario complement....: : 0,55 : 1,0 : 1,0 :
 % In-industrial.....: : 0,55 : 1,0 : 1,0 :
superficie...AM.1C...AM.2C...SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales...:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : 3.136: : 4.038: : 875: : :

Condiciones particulares del area:

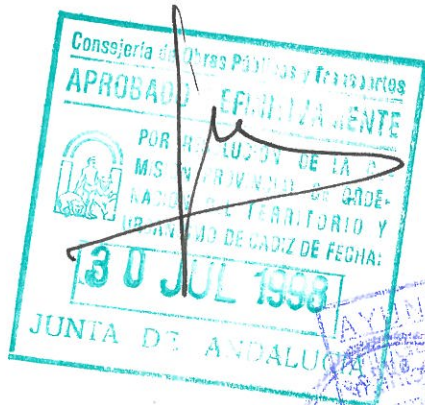
- 1: Parcela Min.= 100 m² Edificab. E. = 1,5 m²/m² Ocupac.O. = 75%
 Separac. Calle = -m Separación linde = -m. Circulo R. = -m.
- 2: L. fachada max. = -m Vuelo cerrado Vc = -m Vuelo a.Va= -m
 Fondo edificable = 10 m.
- 3: Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la
 agregación de más de dos propiedades en una edificatoria.
- 4:
- 5: Alineaciones 4 rasantes obligatorias según planos de ordenación propuesto.
- 6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP:2 %viario estimado: 25

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

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:	:	:	X	:	:	:	:	X	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	X	:	:	:	:	:	:	X	c	c	c	c	:	:	:
In:X	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	X	c	c



CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 0 Localización: 001-SR AREA 4 Superficie: 1.644

: 4 regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
 : 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA
 ...usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente...: : 1,38 : 1,0 : 1,0 : 1,38
 % Rt-residencial turístico....: : : : : :
 % Tc-terciario complement....: : : : : :
 % In-industrial.....: : : : : :
superficie....AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales...

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

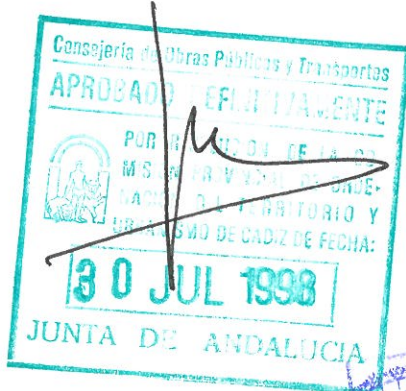
- 1: Parcela mín.= 1000 m² Edificab. E= 0,4 m²/m² Ocupac. O.= 33 %
 Separación calle= 6 m. Separación linde= 3m. Circulo R= -m.
- 2: L. fachada max.= -m. Vuelo Cerrado Vc= -m. Vuelo a. Va= -m
 Fondo edificable=
- 3: Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la
 agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria.
- 4:
- 5:
- 6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP:2 %viario estimado: 25

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

	tipo medio y tolerancias en %								usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6		7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:X	:	:	:	:	:	:	:	-----	:X	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	-----	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:	:	:	:	:	:	:	-----	:	:	:	:	:	:	:	:
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	-----	:	:	:	:	:	:	:	:



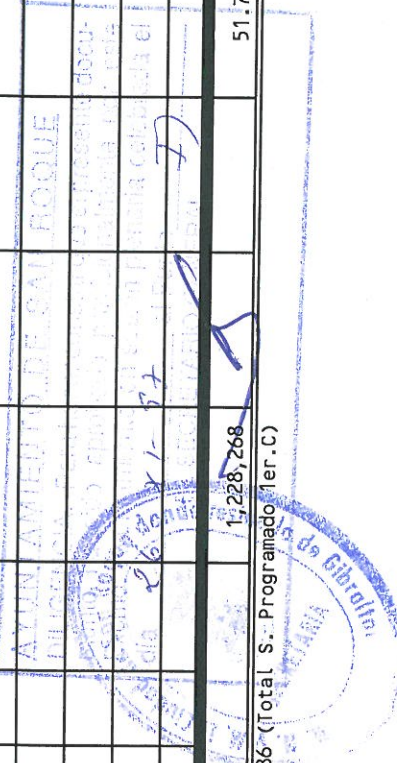
CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO 1ER. CUATRIENIO (CESION 15%)

MODIFICACION PUNTUAL 001-SR

DENOM. AREA	SUPERFICIE M ²	APROVECH. HOMOG. POR USOS (UA)	CTE. HOMO. NUCLEO Y SECTOR			APROVECH. HOMOG. DEL SECTOR UA	INDICE APROV. MED UA/M ²	EXCESOS R/ DEL UA CUATR(UA)	EXCESOS EN:		SUELO SIST. GEN. ASIGN. AL SECTOR M ²	ASIGNACION SIST. GENERALES M ² /SG %	APROVECHAM. PRIV. LOCAL. EN SECTOR UA	CESION 15% APROVECH. UA
			CRA	CNA	UA				UA	%				
001-AL	1,000,000	211,047	1.0	1.0	0.5951	125,602	0.125602	0.011501	11,501		100,800	07-SG(EL)100%	96,985.00	17,116.00
007-CA	32,100	6,603	0.8	0.8	0.8669	3,663	0.114101						3,114.00	549.00
010-GD	93,573	49,406	1.0	0.8	0.2401	10,677	0.114101						9,075.00	1,602.00
001-GL	2,000,000	422,095	1.0	1.0	0.5517	232,902	0.116451	0.002350	4,700		41,193	05-SG(EU)100%	193,972.00	34,230.00
001-ME	1,339,000	282,592	1.0	1.0	0.5406	152,781	0.114101						129,864.00	22,957.00
008-SE	29,098	15,398	1.0	0.9	0.2395	3,320	0.114101						2,822.00	498.00
050-SG	4,687,500	989,285	1.0	1.0	0.5624	556,413	0.118701	0.004600	21,565		189,000	10-SG(DP)100%	454,620.00	80,228.00
001-SR Area 1	353,495	194,775	0.9	1.0	0.2585	44,650	0.126310	0.012208	4,316		37,825	02-SG(PS)100%	34,284.00	10,366.00
001-SR Area 2	52,593	29,662	0.9	1.0	0.2525	6,714	0.127659	0.013558	713		6,251	SG-2 Rv-Asociado (parte no pública)	5,101.00	900.00
017-SR	99,363	52,065	0.9	1.0	0.2419	11,337	0.114101						9,637.00	1,700.00
003-TG	100,671	21,245	1.0	0.9	0.6211	11,877	0.117978	0.003877	391		3,423	04-SG(PS)100%	9,763.00	1,723.00
004-TG	120,236	25,375	1.0	0.9	0.7888	18,014	0.149822	0.035721	4,295		37,638	03-SG(PS)100%	11,661.00	2,058.00
015-TG	140,887	29,732	1.0	0.9	0.6518	17,444	0.123815	0.009714	1,369		12,001	01-SG(PS)100%	13,664.00	2,411.00
001-TA	152,854	78,301	0.9	0.8	0.3093	17,440	0.114101						14,824.00	2,616.00
006-PH	104,106	63,000	0.8	0.6	0.4894	14,800	0.142162	0.028061	2,921		25,603	SG (Rv) SG (DprZv)		
TOTAL	10,305,472	1,231,104				1,228,268			51,757		453,614			

SP + SG = 10,305,472 + 453,614 = 10,762,086 (Total S. Programado 1er.C)

AM = 1,228,268 / 10,305,472 = 0.1141011



CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO 1ER. CUATRINIO

MODIFICACION PUNTUAL 001-SR

DENOMIN. AREA	SUPERF. M ²	SUPERFICIES MAXIMAS EDIFICABLES						COEFICIENTES HOMOGENEIZACION						APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS SEGUN USOS (UA)					
		Rp	Rt	Te	In	Total	Rp	Rt	Te	In	Te	Rt	Rp	Rt	Te	In	Total		
001-A1	1,000,000		186,666	102,857		289,523		0.8	0.6					149,333	61,714.2		211,047		
007-CA	32,100	39,300		11,005		50,305			0.6						6,603.0		6,603		
010-GD	93,573	39,300		16,843		56,143			0.6						10,105.0		49,406		
001-GL	2,000,000		373,333	205,714		579,047		0.8	0.6					298,666	123,428.0		422,095		
001-ME	1,339,000		249,946	137,725		387,671		0.8	0.6					199,957	82,635.0		282,592		
008-SE	29,098	12,570		4,713		17,283			0.6						2,827.8		15,398		
050-SG	4,687,500		875,000	482,142		1,357,142		0.8	0.6					700,000	289,285.0		989,285		
001-SR Area 1	353,495	180,282		15,907	12,372	208,561			0.6		0.4				9,544.0	4,949	194,775		
001-SR Area 2	52,593	26,822		4,733		31,555			0.6						2,840.0		29,662		
017-SR	99,363	41,732		8,942	7,949	58,623		0.8			0.4					3,179.6	52,065		
003-TG	100,671		18,791	10,354		29,145		0.8	0.6					15,032.8	6,212.4		21,245		
004-TG	120,236		22,444	12,367		34,811		0.8	0.6					17,955.2	7,420.2		25,375		
001-TA	152,854	66,032		12,839	11,413	90,284			0.6		0.4				7,703.4	4,565.2	78,301		
015-TG	140,887		26,298	14,491		40,789		0.8	0.6					21,038.4	8,694.6		29,733		
006-PM	104,106	60,600		4,000		64,600			0.6						2,400.0		63,000		
TOTAL	10,305,472					3,295,482											1,231,104		

