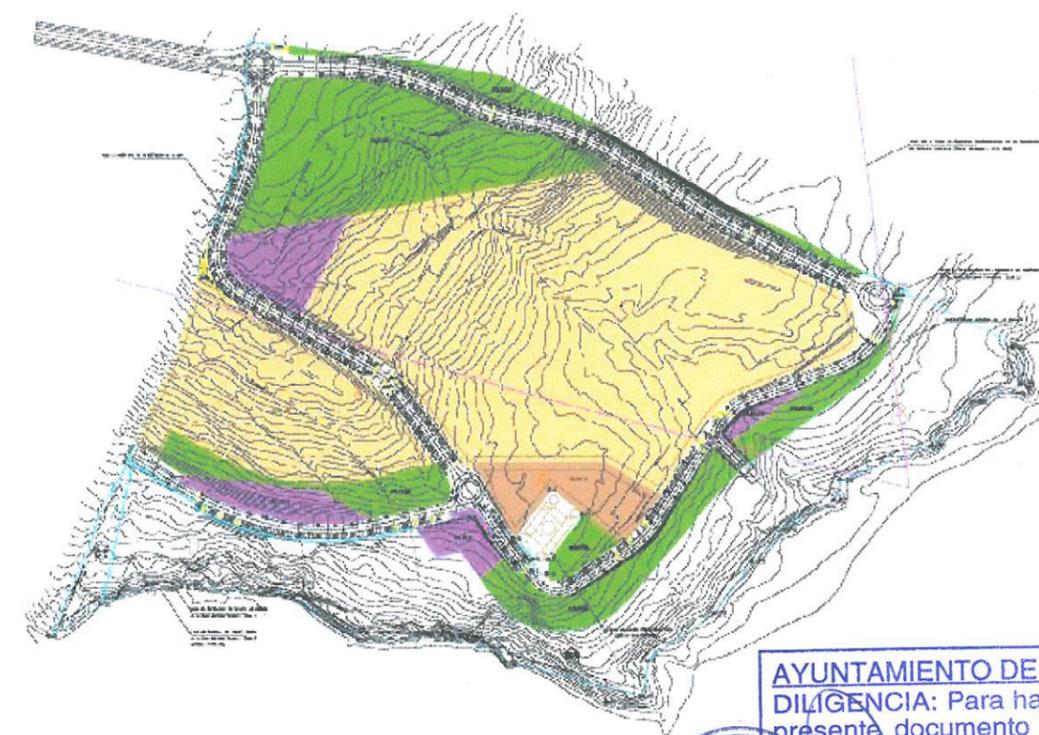


TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CÁDIZ)



EPET 03/016

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1.178

FECHA 22 MAR. 2006

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 22 de marzo de 2006 al Punto 6º

EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE "TORRE CARBONERA"

Sector: 001-TC del P.G.O.U. de San Roque

Denominación: "TORRE CARBONERA"

T.M. de San Roque (Cádiz)

Documento Aprobación Definitiva

Redacción: Luis A. Blanco y Esperanza Palencia Martín, arquitectos

Propietario: SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS

Marzo de 2006

para D. Del 1

VISADO

A LOS EFECTOS REGIAMENTARIOS

1303060054606

Redacción: Luis A. Blanco y Esperanza Palencia Martín, arquitectos

Propietario: SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS

A- MEMORIA GENERAL 4

A.1. INTRODUCCIÓN 5

A.1.1- Objeto, Conveniencia y Oportunidad de la redacción del presente Estudio de Detalle del Sector 001-TC "Torre Carbonera" 5

A.1.2- Iniciativa 5

A.2. LOCALIZACIÓN EN EL ENTORNO, LINDEROS. 5

A.2.1- Ubicación 5

A.2.2- Superficie afectada 5

A.2.3- Linderos 6

A.3.- PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN. 6

A.3.1- Identificación de las fincas 7

A.4.- RÉGIMEN LEGAL DE LOS SUELOS 7

A.4.1- Régimen Urbanístico del Sector en el P.G.O.U. de San Roque 7

A.4.1.1- Condiciones Generales de los Estudios de Detalle 7

A.4.1.2- Determinaciones urbanísticas específicas correspondientes a los suelos de la finca Torrecarbonera en el término de San Roque 8

A.4.1.3- Objetivos generales de la Ordenación 8

A.4.1.4- Condiciones particulares de la Ordenación y Aprovechamientos globales en el PGOU Vigente 8

A.4.1.5- Techo edificatorio y número de viviendas que desarrolla en presnte Estudio de Detalle 10

A.4.2- Servidumbres y Afecciones 10

A.4.3- Normas Técnicas para la Accesibilidad (Decreto 72/1995, de 5 de mayo) 10

A.5- INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO FÍSICO 11

A.6- USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES 16

A.6.1.- Usos actuales del suelo 16

A.6.2.- Edificaciones y Construcciones 16

A.6.3.- Accesos 16

A.6.4.- Instalaciones existentes 16

A.6.4.1- Red Eléctrica 16

A.6.4.2- Red de Alumbrado público 16

A.6.4.3- Red Telefónica y de Telecomunicación 16

A.6.4.4- Abastecimiento de agua 16

A.6.4.5- Saneamiento y depuración 16

B- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 17

B.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES QUE RECOGE EL ESTUDIO DE DETALLE 18

B.1.1- Programa de necesidades 18

B.1.2- Descripción de la solución adoptada 18

B.1.3- Red viaria 18

B.1.3.1- Viario 18

B.1.3.2- Aparcamientos 18

B.1.4- Sistema local de espacios libres públicos 19

B.1.5- Sistema local de equipamientos públicos 19

B.1.6- Zonas residenciales y terciarias 19

B.1.7- Sistema local de centralización de infraestructuras 20

B.1.8 - Infraestructuras 20

B.1.8.1- Red viaria, Explanación y Pavimentación 21

B.1.8.2- Red de saneamiento, Pluviales 21

B.1.8.3- Red de saneamiento, Fecales 21

B.1.8.4- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes 21

B.1.8.5- Red eléctrica 22

B.1.8.6- Red telefónica y de telecomunicación 22

B.1.8.7- Red alumbrado público 22

B.1.8.8- Diseño de la vegetación de los espacios libres 22

B.1.8.9- Otros servicios e infraestructuras 22

B.2. SISTEMA GENERAL ASOCIADO (Convenio) 23

B.3. RESUMEN DE LA PROPUESTA 23

B.4. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 23

B.5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA 24

B.6. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 24

VISADO

A LOS EFECTOS DE LA LEY 1303/05 DE 13 DE OCTUBRE DE 2005

1303/05 DE 13 DE OCTUBRE DE 2005

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

SECRETARIA

B.7. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE 24

B.7.1- Determinaciones del P.G.O.U. del Término Municipal de San Roque 24

B.7.2.- Desarrollo, en el Estudio de Detalle del Plan General vigente 24

B.7.3. Cuadro comparativo de cumplimiento de determinaciones 25

B.7.4. Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas 25

C- ORDENANZAS REGULADORAS 26

0. PREAMBULO 27

Art. 0.0. Normativa del P.G.O.U. 27

Art. 0.1. Ordenanzas del Plan General, de aplicación al presente sector de planeamiento 27

1. DISPOSICIONES GENERALES 41

Art. 1.1. Definición 41

Art. 1.2. Ámbito de aplicación 41

Art. 1.3. Documentación del Expediente del Estudio de Detalle 41

Art. 1.4. Prevalencia de documentos 42

Art. 1.5. Tolerancias 42

2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS Y SISTEMAS 43

Art. 2.1 - Condiciones particulares de las zonas lucrativas privadas 43

2.1.1. Condiciones comunes a todas las zonas 43

2.1.2. Condiciones específicas de cada zona 44

Art. 2.2. Condiciones particulares de las zonas de equipamiento general público 46

2.2.1. Condiciones específicas de cada zona 46

Art. 2.3. Condiciones particulares de las zonas y de las redes de infraestructuras 47

2.3.1. Condiciones particulares de las zonas 48

2.3.2. Condiciones comunes a todas las zonas 48

2.3.3- Condiciones particulares de redes de infraestructuras 49

2.3.4. Condiciones comunes a todas las redes 49

2.3.5- Condiciones particulares de redes de infraestructuras 50

Art. 2.4 - Condiciones particulares de la red viaria 51

2.4.1- Viario 51

2.4.2- Aparcamientos 56

D- LISTA DE PLANOS 57

D. INDICE DE PLANOS 58

E- ANEXOS 59

E. ANEXOS 60

E.1. Escritura de disolución y liquidación de la Sociedad Torre Carbonera y de las Sociedades Promotoras del Estudio de Detalle. (SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS) 61

E.2. Escrituras de la Fincas incluidas en el sector 001-TC y Referencias Registrales 62

Incorporada en documento aparte y con numeración independiente. E.3. Certificados de las Compañías suministradoras de los servicio sobre la disponibilidad de los mismos y situación de punto de acometida 70

E.3. Certificados de las Compañías suministradoras de los servicio sobre la disponibilidad de los mismos y situación de punto de acometida 71

E.4. Plano Oficial del Deslinde del Dominio Público de la Zona Marítimo Terrestre 72

E.5. Certificación sobre las servidumbres militares existentes sobre el sector 73

E.6. Documentación sobre la cesión del enclave existente al ministerio de Obras Públicas y Transportes 74

E.7. Publicación del Acuerdo de Aprobación Inicial en el B.O.P de Cádiz y áreas nominales sobre las cuales expresamente se suspenden las aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas 75

E.8. Cumplimiento pormenorizado del contenido de los informes Municipales y de los sectoriales producidos en el periodo de información pública 76

VISADO

A LOS EFECTOS DE LA LEY 1303/05 DE 13 DE OCTUBRE DE 2005

1303/05 DE 13 DE OCTUBRE DE 2005

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 13 de Octubre de 2006 al Punto 6)

SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA

TÉRMINO MUNICIPAL SAN ROQUE (CÁDIZ)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 1 JUN 2006 al Punto 6
 EL SECRETARIO GENERAL,



A- MEMORIA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE "TORRE CARBONERA"

Sector: 001-TC del P.G.O.U. de San Roque
Denominación: "TORRE CARBONERA"
 T.M. de San Roque (Cádiz)

Documento Aprobación Definitiva

Redacción: Luis A. Blanco y Esperanza Palencia Martín, arquitectos
Propietario: SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cádiz

Marzo de 2006

A.1. INTRODUCCIÓN.

A.1.1- Objeto, Conveniencia y Oportunidad de la redacción del presente Estudio de Detalle del Sector 001-TC "Torre Carbonera".

El presente Estudio de Detalle del sector 001-TC (Torre Carbonera), del PGOU vigente en el Término Municipal de San Roque, se redacta con el fin de adaptar la ordenación de estos suelos, clasificados como urbanos no consolidados en su homologación con el régimen establecido en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002), a las determinaciones del mencionado Plan, a través de los documentos de desarrollo establecidos por aquél y dentro del Programa del mismo.

A.1.2- Iniciativa.

El presente Estudio de Detalle, se redacta por iniciativa del propietario mayoritario de los suelos aportados en el sector, la sociedad SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS con domicilio social y a efectos de notificación en Córdoba, 14001, Plaza de Colón nº10 1º, representada por Dn. Martín-Eugenio Sánchez-Ramade Moreno, con DNI 30.428.131-M. y con C.I.F. nº A-14060602, propietaria del 97,836% del suelo perteneciente a la Unidad 001-TG " Torre Carbonera", del P.G.O.U. de San Roque (Cádiz) y del Sistema General Asociado por Convenio.

Se trata, por tanto de un Plan de iniciativa particular por lo que habrá de sujetarse a lo dispuesto para esta clase de planes en el artículo 46 del Reglamento de Gestión.

A.2. LOCALIZACIÓN EN EL ENTORNO, LINDEROS..

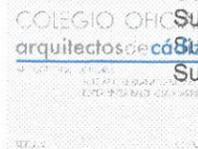
A.2.1- Ubicación.

El Sector esta incluido en los suelos clasificado como Urbanos no Consolidados, por el Plan General e incorporados al área turística del Término Municipal de San Roque, Constituyen junto con los sectores colindantes (001.AL y 002.AL), actualmente en ejecución, parte del modelo territorial Turístico propuesto por aquel que como prolongación de la conurbación de la Costa del Sol penetra en la Provincia de Cádiz.

A.2.2- Superficie afectada.

El suelo objeto del Estudio de Detalle tiene una superficie, según la ficha actual del P.G.O.U., de 304.454,00 m², Realizado levantamiento topográfico se ha obtenido una superficie real de 233.608,09 m², según levantamiento realizado (Ver plano nº02), pertenecientes a la Promotora del presente documento en la proporción indicada en el apartado A.3 (Propietarios afectados por la actuación) de la presente memoria. Dicho sector tiene asociado un Sistema General Costero de 64.663,00 m² así como un Sistema General de Infraestructuras de 3.534,00 m² ambos situados dentro de la propiedad original (de 304.454,10 m²) y coincidente con la zona existente entre el deslinde de la Zona Marítimo Terrestre y limite del sector 001-TC del Plan General vigente, así mismo existe un enclave, delimitado dentro de la propiedad original, que con una superficie de 2.649,01 m², se incorpora al dominio público de la Z.M.T. coincidente con la ubicación del Faró y antiguo Cuartel de la Guardia Civil. Los suelos correspondientes a los Sistemas Generales indicados se encuentran asociados al sector 001-TC exclusivamente a los efectos de su cesión libre de cargas a la Administración y ello derivado de las contraprestaciones que en su día se pactaron y así se recogió en el Plan General del Convenio Urbanístico que regularizó las actuaciones sobre los terrenos de la antigua urbanización existente, es decir el total de la superficie real de la finca original (compuesta actualmente por diez propietarios en la proporción indicada) el Plan General lo dividió en dos áreas con regímenes urbanísticos diferentes, respondiendo al siguiente cuadro resumen: (ver también B.2)

Superficie total de la finca	= 304.454,10 m ²
Superficie incluida en el sector 001-TC	= 233.608,09 m ²
Superficie del enclave de la Z.M.T.	= 2.649,01 m ²
Superficie incluida en Sistemas Generales – Costero.....	= 64.663,00 m ²
- Infraestructuras =	3.534,00 m ²



La superficie señalada como incluida en el sector, será la única significativa a efectos de ordenar y ubicar los usos y aprovechamientos asignados al sector en la Ficha de Condiciones Generales del Área del Plan General vigente.

A.2.3- Linderos.

El sector 001-TC, "Torre Carbonera", tiene de acuerdo a las determinaciones del P.G. vigente, los siguientes linderos con los sectores de planeamiento delimitados en el Plan General vigente:

- al Oeste con el SUP del sector 002-AL (RT)
- al Norte con el SNU perteneciente a la finca de Borondo
- al Este con el Sistema General Costero indicado y perteneciente a la finca original
- al Sur con el Sistema General Costero y de infraestructuras indicados y pertenecientes a la finca original..

El Sector esta incluido en los suelos clasificado como Urbanos No Consolidados del Plan General vigente en el Término Municipal de San Roque en virtud de su homologación según lo dispuesto en la Transitoria 1ª a. De la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Delimitada el sector en el propio Plan General su desarrollo se remite a la fijación de la ordenación pormenorizada y su fijación de las alineaciones y rasantes.

A.3.- PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN.

La delimitación de la ocupación se refleja en el Plano Nº 03, de los Planos de Información del presente documento.

Las propiedades afectadas, recogidas en el Plano Catastral de San Roque, se refleja en el Plano Nº 03, de los Planos de Información del presente documento y corresponden al siguiente cuadro, en donde se indican tanto las propiedades aportadas como su ubicación en relación a la zonificación del Plan General así como los derechos reconocidos por la Sociedad SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS en relación a las segregaciones que en su día realizó, Los porcentajes de participación en la estructura general de la propiedades existentes derivados de las segregaciones realizadas en su día, se han calculado desde una doble perspectiva,:

- A = Considerando su participación dentro del total de los suelos que en su día fueron objeto de convenio y que constituirían el total de la finca original descontando el enclave ya mencionado.
- B = Considerando exclusivamente los suelos incluidos en el suelo delimitado como Urbano (Suelos incluidos en el sector 001-TC)

Con esta doble evaluación en proyecto de reparcelación que en su día deba redactarse determinará justificadamente la estructura de la propiedad realmente aportada y aquellas que de una u otra forma tengan o no algún derecho reconocible jurídicamente..



SECTOR: 001-TC

PROPIEDADES			DATOS URBANISTICOS						
A=%	B=%	n1	PROPIETARIO	SUPERFICIE	FINCA	en 001.TC	en S.G.C	en ZMT	C
0,794	0,531	01	FRANCOIS	2.395,76	1a=1.200 1b=1.240	1.240,00	1.155,76	44,24	2.440
0,520	0,435	02	MARIAUX	1.570,39		1.013,00	557,39	19,61	1.580
0,323	0,191	03	MARLIER	974,74		443,97	530,77	10,26	989
0,495	0,000	04	HENUSE	1.492,36		0,00	1.492,36	57,64	1.550
0,775	1,001	05	DE KEYSER	2.338,00	7a=1.021 7b=1.317	2.338,00	0,00	0,00	2.330
0,365	0,000	06	ROBYNS	1.101,66		0,00	1.095,32	6,34	1.108
0,428	0,000	07	ROUVROY	1.291,33		0,00	1.242,66	48,67	1.340
96,300	97,836	08	S. COLOMBINA Y OTROS	290.710,82		228.573,12	62.137,70	0,00	
			TOTAL	301.875,06		233.608,09	68.211,96	186,76	
		09	Enclave	2.649,01					

C= Propiedades originales antes del Deslinde de la ZMT (Zona Marítimo Terrestre)

Los datos de dicho cuadro son síntesis del listado de propiedades totales referenciadas en el Anexo 1

A.3.1- Identificación de las fincas.

El sector está constituido por ocho propietarios, de acuerdo al cuadro indicado por ser titulares de propiedades aportadas tanto dentro del sector 001-TC como en los terrenos afectados a sistemas generales y que son de cesión obligatoria por los propietarios de la finca.

La Descripción, y datos Registrales de los ocho propietarios afectados se incorporan en el Anexo 1 del presente documento de Estudio de Detalle.

A.4.- RÉGIMEN LEGAL DE LOS SUELOS.

A.4.1- Régimen Urbanístico del Sector en el P.G.O.U. de San Roque.

Con carácter general el marco legal de referencia es la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por el Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de junio y la Ley 7/2002, DE ordenación Urbanística de Andalucía y, en particular, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, que recibió aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de Agosto de 2000.

Aprobado el documento de Revisión del Plan General Vigente, en su fase de Aprobación Inicial por el Plano Municipal celebrado el día 11/02/2005, publicado en el BOP de Cádiz numero 50 de 3/03/2005 y en el periódico Europa Sur (ver Anexo 8). Se aprecia que en este sector no se suspende el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.

A.4.1.1- Condiciones Generales de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se regulan, con carácter general, en los artículos 13 de la Ley 7/2002 y en el Capítulo Sexto del Reglamento de Planeamiento, así como en la Normativa del P.G.O.U. de San Roque.

Concretamente, el art.15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística Andaluza establece, lo siguiente:

Artículo 15 Estudios de Detalle.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

A.4.1.2- Determinaciones urbanísticas específicas con respecto a los suelos de la finca Torrecarbonera en el término de San Roque.

A.4.1.2- Determinaciones específicas en el P.G.O.U. de San Roque vigente:

Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. define una Ficha de Condiciones Generales que han de cumplir los suelos remitidos a planeamiento de desarrollo y concretamente dentro del ámbito de la unidad delimitada por aquel.

El Plan General establece para el sector 001-TC además de la zonificación pormenorizada contenida en los planos de Ordenación y que se incorpora al presente documento (ver Plano nº 04 "Plano de situación en relación con el PG de TM. de San Roque"), en las Fichas de Condiciones Generales, los parámetros que ha de cumplir el sector para su desarrollo y que aplicados a la superficie (233.608,09 m²) a efectos del cálculo de aprovechamientos, tal como se ha justificado en el apartado A.2.2 de la presente memoria) supone inicialmente lo siguiente:

$$\text{Uso Residencial RT (89\% (233.608,09 m}^2) \times 0,8 \text{ m}^3\text{/m}^2\text{s) / 3,00 = 55.442,98 m}^2$$

$$\text{Uso Terciario TE (11\% (233.608,09 m}^2) \times 1,2 \text{ m}^3\text{/m}^2\text{s) / 3,50 = 8.810,36 m}^2$$

A.4.1.3- Objetivos generales de la Ordenación.

Los objetivos que el Plan General plantea en sus propuestas de ordenación global (Ver plano nº 4) para estos suelos vienen recogidos en el punto 5 de las Condiciones Particulares del área contenida en la ficha correspondiente de la misma y que se resume en lo siguiente:

- Fijar alineaciones y rasantes y distribuir las 410 unidades de vivienda asignadas para el área y la edificabilidad del terciario complementario.
- Obtención de los equipamientos y sistemas generales en situación y cuantía indicada en la Ficha de Condiciones Generales.

El conjunto de estas operaciones dará soporte a las edificaciones que con destino fundamentalmente al sector turístico completarán el tejido urbano existente revitalizando y mejorando las actuales condiciones.

La operación así diseñada, supone por una parte asumir la administración la ordenación integral del territorio definida en el PG vigente, y por otra parte y una vez realizada las correspondientes distribuciones de beneficios, y cargas resultantes del planeamiento, la implicación en su ejecución, de los propietarios beneficiados.

A.4.1.4- Condiciones particulares de la Ordenación y Aprovechamientos globales en el PGOU Vigente.

Las condiciones particulares de ordenación del sector y los sistemas generales adscritos se recogen en la siguiente Ficha Urbanística, correspondiente al Plan General Vigente. tiene las siguientes determinaciones:

POSO DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE, Calle (Texto Refundido)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 147 Localización: 001-20 Superficie: 336.832

1. Regulación: DESARROLLO Y CRECIMIENTO

2. Clasificación: SUELO URBANO

3. Limitada a planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE

4. Sistema de actuación: OPERACIONES

5. Usos dominantes: superficie: 85/m2 C.AREA: A, B, C, UB, CVA

Residencial permanente	UR	0,8	0,85	0,9	1,05
Residencial transitorio	UR	1,2	1,25	1,3	1,5
Terciario complementario	TI	1	1,1	1,2	1,5
Industrial	IND	1	1,1	1,2	1,5

Sistema general asignado: 1 1 1

Area: 336.832 m²

Se declara como equipamientos públicos interiores al área, aparte de los ya indicados a continuación (condiciones generales del área), entendiéndose que:

EV - Zona Verde pública

ED - Equipamiento Docente-Pedagógico

EC - Equipamiento Comercial Socio Cultural público

ES - Equipamiento Deportivo Público

EA - Equipamiento Asistencial Público

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

UR	UR	UR	UR	UR	UR
0,8	1,2	1,25	1,3	1,5	1,5

Condiciones particulares del área:

- 1) Área con tratamiento de suelo.
- 2) Deberá resolver de forma autónoma todas sus infraestructuras, sin perjuicio de que mediante acuerdo proceda la sustitución de algunas o todas ellas. El vertido hasta depuración se resolverá hasta la Alcaidía o hacia el sistema a instalar en el área de Suroeste según determine el Ayuntamiento, se prevendrá cualquier alteración con planta de depuración prefabricada, si tanto no se pueda conocer al ser proyectado.
- 3) Se incorporarán las limitaciones militares.
- 4) Para determinaciones sobre zonas ver ficha anexa.
- 5) El estudio de detalle tiene como misión, fijar alineaciones y rasantes así como distribuir las 418 unidades de vivienda, asignadas para el área y la edificabilidad del terciario propuestas. La altura 4 m de plantas se considerará medias pudiéndose alterar de la misma forma que para el resto de los estudios de detalle, en donde tolerancias dimensionales de las obras 1/100 de los ejes del viario 1/50, cerosímetros 0 y, para obra 1/50, sobre el terreno natural.
- 6) Se permite una 14 planta con una ocupación del 100% de la 14.

POSO DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE, Calle (Texto Refundido)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 147 Localización: 001-20 Superficie: 336.832

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Operación: 147/m2 Altura requerida: 6,8 mpc2 Volumen estimado: 14

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para claves ver planes CCE2 y PG)

Tipo medio y tolerancia en %	usos compatibles
0 1 2 3 4 5 6 7	0 1 2 3 4 5 6 7
UR 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	UR 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

MEMORIA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
CALLE DE SAN ROQUE, 147
C/POSO DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE

A.4.1.5- Techo edificatorio y número de viviendas que desarrolla en presente Estudio de Detalle.

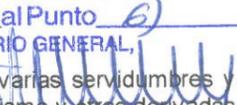
El presente Estudio de Detalle ordena los siguientes aprovechamientos urbanísticos, por debajo de los establecidos en el Plan General vigente, de acuerdo al siguiente cuadro:

Uso Residencial RT = 52.000,00 m²
 Número de viviendas = 306 viv.
 Uso Terciario TE = 4.000,00 m²

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 20 de JUNIO 2006 al Punto 6)

EL SECRETARIO GENERAL,



A.4.2- Servidumbres y Afecciones.

Tanto sobre el Sector 001-TC como en su Sistema General Asociado concurren varias servidumbres y afecciones, unas derivadas de infraestructuras existentes o que discurren sobre el mismo y otras derivadas de la aplicación de la Ley de Costas que genera las servidumbres correspondientes a estas. Por tanto las servidumbres legales impuesta a los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle y graficadas en los Planos de Información como en los del Proyecto (Plano nº02 de Información y Plano nº07 de Proyecto) y corresponden a la aplicación tanto de la legislación sectorial como del cumplimiento de la normativa específica en materia de infraestructura. Dichos extremos quedan sintetizados en el siguiente listado:

- 1- De la Ley 22/1988, de 28 de Julio, Ley de Costas y por aplicación de los artículos 23, 27 y 28 será de aplicación lo siguiente:
 - La servidumbre de protección será de 100 m. desde el límite interior de la ribera del mar.
 - La servidumbre de tránsito será de 6 m. Medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.
 - La servidumbre de acceso al mar . Queda garantizado al constituir, la banda de terreno existente entre la CN. 340 y la Z.M.T., en el Plan General un Sistema General de Espacios Libres y por tanto de futura titularidad pública.
 - Se hace notar que el mojón señalado con el número M-9 no coincide en el terreno con los vértices poligonales del deslinde y así se ha manifestado a la Demarcación de Costas.(ver Anexo 4)

- 2- De la aplicación de las afecciones Militares.
 La finca se encuentra afectada por el Real Decreto 689/1976 de 10 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de la Zona de Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional que desarrolla la Ley 8/1075 de 12 de marzo de Zonas e Instalaciones para la defensa nacional.

No obstante, como es sabido por el Ayuntamiento de San Roque la Zona de Seguridad ha dejado de afectar a la finca y así ha sido explicitado por Decreto de 8 de abril de 2003 el Director General de Infraestructuras de la Defensa del Ministerio de Defensa a petición de la Sociedad Torre Carbonera S.A. para la ejecución de las obras de urbanización. (ver Anexo 5)

La única afección militar que tiene la finca es la correspondiente a la zona de seguridad radioeléctrica, definida en la Orden Ministerial nº157/1996 de 19 de septiembre (BOE nº 238 y BOP nº 196)

- 3- De la aplicación de la normativa específica en materia de líneas eléctricas aéreas, la existencia de una línea aérea que atraviesa la finca para dar suministro al Faro de Torre Carbonera en sentido Este - Oeste que al ser incompatible dicha infraestructura con la clasificación de suelo urbano al que este Estudio de Detalle y los documentos que lo desarrollan convergen obligará en la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización a entubar la línea en el ámbito del sector debiendo discurrir en cualquier caso por suelos públicos.

A.4.3 Normas Técnicas para la Accesibilidad (Decreto 72/1995, de 5 de mayo).

" El planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización que se redacten preverán que los elementos de urbanización, infraestructura y del mobiliario urbano sean accesibles a las personas con movilidad reducida y dificultades sensoriales" dice el título segundo de las Normas Técnicas para la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, aprobadas por Decreto 72 / 1992 de 5 de Mayo del Presidente de la Junta de Andalucía.

VISADO

MEMORIA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
CALLE DE SAN ROQUE, 147
C/POSO DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE

En tal sentido, en el ámbito del Estudio de Detalle los elementos de urbanización a que se refiere el título citado cumplirán las especificaciones que se establecen en él, salvo en aquellos casos en que el cumplimiento estricto de la norma resultara inviable. En esos casos, si llegaran a producirse, el Ayuntamiento dará cuenta de la resolución motivada a la Comisión de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte, de acuerdo con la disposición adicional tercera del Decreto.

A.5- INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO FÍSICO.

A.5.1- Marco geográfico de la propuesta de planeamiento.

En el extremo oriental de la Provincia de Cádiz, la Costa del Mar Mediterráneo toma una orientación francamente Norte - Sur al mismo tiempo que el relieve de la zona prelitoral se hace más duro. La red hidrográfica está constituida por cortos arroyos que nacen de regatos distribuidos en abanico en la meseta, los cuales se unen para atravesar perpendicularmente el relieve costero entre laderas empinadas, y desembocan en la playa.

A.5.2- Resultados determinantes del Estudio del Medio preoperacional.

Tienen una incidencia directa o indirecta relevante sobre el grado de viabilidad de la propuesta bien por ser determinantes de la zonificación, bien por imponer la necesidad de medidas protectoras o correctoras los siguientes indicadores:

A.5.2.1 - Medio físico abiótico

A.5.2.1.1 - Parámetros climáticos y bioclimáticos

Pluviometría – Hidrología

La precipitación media anual se sitúa entorno a los 900 mm, con una media de las máximas diarias del orden de 85 mm, valores puntas de lluvia aislada que pueden alcanzar los 30 L/m² en 45 minutos, y una precipitación máxima diaria que sería de unos 150 mm y 200 mm en periodos de retorno respectivamente de 25 años y 100 años.

Estos datos deberán considerarse en el dimensionamiento de las obras de drenaje de pluviales, por el vial de acceso a la parcela donde deberá contemplarse el desagüe de unos 11,60 m³/Seg. del caudal de avenida de periodo de retorno de 500 años.

Bioclimatología

El cálculo del índice de termicidad de Rivas – Martinez, indica que el área pertenece al piso termoclimático termomediterráneo superior, en el horizonte subhúmedo superior, indicador a tener en cuenta cuando se trate de elegir las especies a introducir en las áreas destinadas a restauración forestal o a plantaciones de otra índole.

Vientos

Por la proximidad al Estrecho de Gibraltar y por su delimitación litoral, el área está sometido a vientos casi constantes que pueden alcanzar velocidades muy altas en la ocasión de temporales de Levante y de corrientes racheadas del sector Oeste.

Este indicador tiene una incidencia directa sobre las especies vegetales a introducir, la necesidad de protección de zonas específicas e incluso el diseño de la implantación de futuros edificios.

A.5.2.1.2. Calidad de la atmósfera y niveles de ruidos.

Habida cuenta de la constante ventilación del área, sumándose a los vientos, las brisas y corrientes de laderas, la calidad de la atmósfera es buena en el área considerado, a excepción, de forma esporádica, por la carga del aire en sales marinas, en la ocasión de temporales de levante.

arquitectos de cadiz

arquitectos de cadiz

arquitectos de cadiz

Será, pues, conveniente elegir especies vegetales resistentes a las sales, por lo menos en la parte inferior de la ladera del Frente Marítimo.

A.5.2.1.3 – Orografía

En lo relativo al relieve, la parcela, se sitúa entre cotas 5 y 65 m, perteneciendo los niveles de cota 0 a 5 m. al Dominio Público.

A efectos de ejecución de las determinaciones del planeamiento, se considerarán los siguientes umbrales:

- Pendientes comprendidas entre 20 y 40 %. No aptas para roturación mecánica de suelos; no deseables en construcción de Viales o cimentaciones de edificios.
- Pendientes comprendidas entre 10 y 20 %. No deseables, como anteriormente, cuando se acompañan de sustratos con características geotécnicas desfavorables.
- Pendientes inferiores al 10 %, aptas para cualquier tipo de equipamiento.

A.5.2.1.4 – Geología

La formación del "Flysch del Campo de Gibraltar", en el presente caso la facies del "Aljibe" vértebra el sustrato de la parcela. Está representada por una alternancia de bancos de areniscas silíceas y micáceas, a veces de estructura maciza, con delgados niveles de arcillas. Sobre estos terrenos, se forma un delgado eluvión en los lugares de topografía suave, y coluviones de gravas, cantos y bloques de arenisca en un cemento areno-limoso al pie de los relieves de areniscas.

A efectos prácticos, se anotará:

- Una buena resistencia a la compresión de los niveles de arenisca, acompañada de la estabilidad que proporciona un buzamiento suave opuesto a la pendiente topográfica.
- Comportamiento pésimo en desmonte del nivel de arcilla y coluviones con predominio de finos.
- Dificultad de excavación debido a la resistencia del material en los tramos de arenisca maciza.
- Posibilidad de reutilización en terraplenes de los sobrantes de desmonte en areniscas.
- Grado de sismicidad que hace necesario tener en cuenta la aceleración básica en los cálculos de estructuras.

A.5.2.1.5 – Hidrogeología

Las areniscas presentan una pequeña permeabilidad de fisuras. No obstante, el área de recarga por infiltración de lluvias es demasiado pequeño para que se produzcan surgencias apreciables en el contacto con el tramo impermeable de arcillas. En consecuencia, se recordará:

- La inexistencia de recursos propios de aguas subterráneas para riego de plantaciones,
- En la ladera marítima, la inestabilidad de los taludes en desmonte afectados por pequeñas surgencias.

A.5.2.1.6 – Edafología

En conjunto, los suelos son poco evolucionados debido, por una parte a la resistencia a la meteorización de la roca madre y, por otra parte, al intenso lavado a consecuencia de las pendientes.

No obstante, los coluviones con predominio de finos que propician suelos de tipo luvisoles crómicos, y que constituyen sobrantes de excavación, podrán reutilizarse en la mejora de áreas a revegetar carentes de suelo vegetal.

A.5.2.1.6. Medio físico biótico

A.5.2.2.1 – Vegetación

La vegetación potencial estaría representada:

- Sobre las formaciones del "Aljibe" por la serie del Alcornoco sobre terrenos silíceos con su cortejo de matorral de Lentisco, Acebuche, Palmitos...
- En los márgenes de los arroyos, por un Adelfar acompañado de Taraje y estrato herbáceo de cañas y juncos, así como, en circunstancias privilegiadas, por un estrato arbóreo con chopos, Alamos, Sauces, Fresnos...

La vegetación actual está constituida por:



- Un jaral denso con matorral alto en la coronación de la ladera Marítima;
- Un jaral con matorral bajo disperso en la parte inferior de la misma ladera.
- En la zona litoral, por una parte por herbáceas y rodales.
- Con respecto al desarrollo de la parcela deberán cumplirse los siguientes requisitos:
- Reforestar las áreas verdes con especies de la vegetación potencial tanto del Bosque Mediterráneo como de la formación de ribera.

Con respecto a las acciones de ejecución, será preciso:

- Una adecuada gestión de los residuos vegetales del matorral inutilizado.
- Una correcta prevención de riesgo de incendios forestales.

A.5.2.2.2 – Fauna

Las aves constituyen el grupo mejor representado. Sin embargo, la homogeneidad del biótomo no permite una gran diversidad de especies, siendo la mayoría de ellas aves de pequeño tamaño. No obstante, se menciona que todo el entorno es un área de campeo del Cernicalo primilla.

Otros vertebrados, son los habituales de los matorrales en degradación y áreas húmedas estacionales.

No se hace ninguna recomendación específica al respecto, ya que la mayoría de las especies representadas suelen recuperar rápidamente el territorio abandonado en la ocasión de la ejecución de las obras.

A.5.2.3 - Medio perceptual

La parcela se caracteriza por una calidad escénica intrínseca con rasgos muy destacables. Es excelente receptora de panorámicas de la zona costera de alto valor escénico a pesar de una significativa antropización del entorno.

Se anotará la mejora de la calidad visual intrínseca que podrá obtenerse con las acciones de revegetación y con la eliminación de las causas que habitualmente deterioran la zona litoral.

A.5.2.4 - Componente "Confort ambiental".

Habida cuenta que el uso dominante de la parcela será el residencial, se ha estimado oportuno valorar el grado de sensación de bienestar que genera un compendio de parámetros del medio ambiental, entre los cuales se han identificado como indicadores de:

Confort:

- Temperatura media anual. Pequeña diferencia entre las medias extremas.
- Diferenciación de una estación seca. Precipitaciones de corta duración.
- Humedad relativa media a media - alta.
- Ausencia de contaminación atmosférica en las zonas residenciales.
- Exposición Este y Sur.
- Amplitud de panorámicas.

Disconfort:

- Carácter torrencial de algunas precipitaciones.
- Frecuencia y velocidades altas de los vientos.
- Topografía algo dura en algunas laderas.
- Homogeneidad del paisaje.

Una valoración global arroja unos resultados muy positivos, indicando la necesidad de minorar los indicadores de disconfort cuando sea materialmente posible.

A.5.2.5 - Medio socioeconómico y cultural.

A.5.2.5.1 - Uso actual y figuras de protección de los suelos de la parcela.

COLEGIO OFICIAL
de Arquitectos de Cádiz

Abandonada hace más de dos décadas la tradicional actividad agropecuaria, la parcela no tiene en la actualidad uso específico alguno. No existe, tampoco en la zona litoral, ninguna instalación relacionada con las actividades de sol y playa.

Ninguna Vía Pecuaria atraviesa la parcela ni será utilizada en los accesos, el entorno no ha sido considerado en la propuesta de designación como Lugar de Importancia Comunitaria; los terrenos no han sido afectados por un incendio forestal, con fecha posterior a la promulgación de la Ley Forestal de Andalucía.

A.5.2.5.1 - Patrimonio histórico.

Según resulta de las consultas elevadas tanto ante la Delegación Provincial de Cultura como ante el Ayuntamiento, hasta la fecha no se ha detectado vestigio arqueológico o histórico alguno en los terrenos afectados por la propuesta ni en su entorno cercano.

A.5.2.6 - Capacidad de acogida del medio receptor.

La capacidad del medio receptor de acoger las alteraciones que induciría la propuesta se ha analizado por una parte, en relación con la zonificación de la parcela y, por otra parte, en relación con las acciones de desarrollo de la ordenación pormenorizada.

A.5.2.6.1 - Capacidad de acogida en relación con la zonificación de la parcela.

- La zona litoral

En la propuesta de ordenación, el sector litoral está destinado a equipamientos públicos relacionados con las actividades de playa que son los que determina la legislación en la materia. En consecuencia, una ordenación pormenorizada que respete el territorio de los hábitats merecedores de protección, excluyéndolos de la zona de implantación de equipamientos, no generará interacción ecológica negativa alguna sobre los valores naturales del ámbito preoperacional, bien al contrario, garantizará su conservación y potenciación.

Se ha reseñado, anteriormente, el relativamente mediocre valor ecológico del matorral que ocupa los suelos destinados al uso residencial, pero también la fragilidad del paisaje debido esencialmente a su uniformidad. El estudio detallado de la capacidad de absorción de intrusiones visuales de las distintas unidades paisajísticas arroja valores pequeños próximos a medios, indicador que deberá, en consecuencia, tenerse en cuenta en el diseño de la ordenación pormenorizada del sector.

A.5.2.6.2 - Capacidad de acogida del medio receptor en relación con las acciones de desarrollo de la ordenación pormenorizada.

- Enfoque.

El desarrollo del planeamiento mediante urbanización y edificación de la parcela conlleva unas acciones que serán tanto menos impactantes cuanto mayor será la capacidad del medio preoperacional de absorber las alteraciones producidas. Asimismo, el grado de dificultad de ejecución es también generalmente proporcional a la adecuación de los proyectos a los indicadores de "rechazo" del medio.

Se procede a continuación a caracterizar componentes y factores con indicadores de identificación de interacciones directas o inducidas entre parámetros del medio preoperacional y acciones de desarrollo. El nivel del análisis no alcanzará el detalle exigido en un estudio de impacto de un proyecto concreto de urbanización, limitándose a las consideraciones de carácter general propias del ámbito de un Estudio de Detalle.

- Respecto del medio atmosférico.

Se identifican dos indicadores de carácter negativo en cuanto a capacidad de acogida.

La torrencialidad de algunas precipitaciones con incidencia sobre

- dimensionamiento de los drenajes de pluviales,

- erosionabilidad de los suelos de las superficies neoformadas.

Frecuencia e intensidad de los vientos con incidencia sobre

- diseño de las edificaciones y de su distribución espacial,

- elección de la vegetación de proyecto en cuanto a resistencia a los vientos y sales marinas en suspensión.

- Respecto de la geotécnica de la parcela de uso residencial.
Se observan indicadores de carácter positivo en lo que se refiere a resistencia a la compresión simple de los bancos de areniscas y formaciones de alternancia de areniscas con delgadas intercalaciones arcillosas, buzamiento poco acentuado de las capas y opuesto a la pendiente topográfica, y algunos de carácter negativo, relativos a:

- la existencia de una formación de arcillas por debajo de las areniscas en la parte inferior de la ladera marítima, en su mitad septentrional, con incidencia sobre resistencia a la compresión del sustrato, erosionabilidad y estabilidad de taludes, dificultad de manejo de los materiales,
- el coluvión heterogéneo con cemento limo - arenoso, en la parte inferior de las laderas, muy erosionable en taludes e inestable cuando descansa sobre el contacto entre areniscas y arcillas.

- Respecto de la vegetación de matorral.
La abundancia y densidad del matorral en la coronación de las laderas se considera a tener en cuenta en relación con la eliminación ecológica de los residuos vegetales del desbroce,

A.5.2.7 - PRESCRIPCIONES DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN DE APLICACIÓN A LA PROPUESTA.

A.5.3.7.1 - Revegetación

Habida cuenta de la amplitud e importancia del tema, se resume una serie de recomendaciones a tener en cuenta, cuyos principales contenidos se exponen a continuación:

Actuación sobre la vegetación del hábitat priorizado en la zona litoral.
Se aconseja la progresiva eliminación del estrato herbáceo nitrófilo ajeno al hábitat.
Reforestación.

El diseño de la plantación obedece a criterios de:

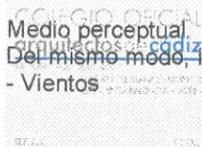
- Naturalidad que se consigue con el empleo de especies de la vegetación potencial tanto del bosque mediterráneo (serie del Alcornoque con su cortejo de matorral noble) como del hábitat de ribera (chopera y alameda con matorral y estrato herbáceo asociado).
- Diversidad, con la introducción entre la vegetación potencial, de especies aclimatadas a la exposición al Norte que compensa la temperatura media demasiado alta de otras exposiciones, como son el Quejigo y el Madroño y de otras especies de matorral con escasa representación en el medio preoperacional, como son Lentisco y Retama.
- Calidad escénica que se obtiene jugando con contrastes de siluetas, colores y formas mediante la conservación de algunas áreas de matorral natural, su enriquecimiento con nuevas especies y con una distribución de las especies arbóreas en rodales que rehuyan las líneas geométricas según curvas de nivel o límites de zonificación.
- Taludes neoformados.

Los taludes que se producirán con las obras de explanación del vial estructurante de la parcela, se plantarán con las especies arbustivas y subarborescentes indicadas para las acciones de revegetación en el frente marítimo.

- Glorieta – Aparcamientos.
Para la glorieta, se propone un diseño de carácter rústico acorde con los elementos estructurantes de mayor calidad visual del paisaje, los pequeños acantilados rocosos. Consiste en la plantación de 3 Olivos o Acebuches centenarios en posición dominante sobre un roquedo de bloques mazuza y estrato herbáceo asociado. Entre bloques se reparten Aloes y Palmitos, en su caso, algunas especies tapizantes.
- El sombreado de los aparcamientos se obtendrá con especies arbóreas aclimatadas, elegidas por su robustez y valor ornamental que son las acacias y falsas acacias.
- Con respecto al "Confort ambiental".
Los factores responsables de la impresión de disconfort ambiental son difícilmente corregibles. No obstante, en algunos casos, se puede actuar para minorar los efectos.

Medio perceptual.
Del mismo modo, las acciones de vegetación mejorarán el valor escénico.

- Vientos



En la zona de uso residencial intensivo puede procurarse, con una adecuada distribución de las edificaciones, obtener una protección contra los vientos de Levante que son los susceptibles de ser los más molestos. Así mismo, al objeto de evitar la canalización del viento en calles rectas se ha realizado una propuesta de diseño quebrado de las mismas, lo que tiene también, como efecto inducido, una mayor "naturalidad" del aspecto perceptual.

- Orientación
En la orientación de los edificios, se procurará evitar la exposición Noroeste para las fachadas principales.

A.6- USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

A.6.1.- Usos actuales del suelo.

Abandonada hace más de dos décadas la tradicional actividad agropecuaria, la parcela no tiene en la actualidad uso específico alguno.

A.6.2.- Edificaciones y Construcciones.

Dada la existencia de antiguas obras de urbanización en los terrenos se encuentran vestigios de la misma (cajeados, encintados etc) así como dos edificaciones de viviendas en ruinas. Independiente de lo anterior en el enclave de la Z.M.T. que delimita el actual Faro de Torrecarbonera se encuentran ruinas pertenecientes a una antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil.

También en la finca se encuentra atravesada por una Línea Eléctrica Aérea que suministra energía al mencionado Faro.

A.6.3.- Accesos.

El acceso al sector se produce a través de un camino militar que actualmente esta remodelando la sociedad Promotora de la Urbanización La Alcadesa situada al Oeste del mismo. Dicho camino que partiendo desde la CN.340 se bifurca en dos uno que va hacia la antigua instalación militar (batería D.17) y otro hacia la Torre donde se sitúa el faro.

A.6.4.- Instalaciones existentes.

A.6.4.1- Red Eléctrica.

Como se ha indicado y transcurriendo en sentido Oeste-Este existe dentro del sector una línea de suministro de energía eléctrica al actual Faro de Torre Carbonera situado en una antigua torre de vigilancia costera.

A.6.4.2- Red de Alumbrado público.

No existe instalación alguna de alumbrado público en el interior de la finca.

A.6.4.3- Red Telefónica y de Telecomunicación

No existe instalación alguna de telefonía o telecomunicación en el interior de la finca.

A.6.4.4- Abastecimiento de agua.

No existe instalación alguna de abastecimiento de agua en el interior de la finca.

A.6.4.5- Saneamiento y depuración.

No existe instalación alguna de saneamiento y depuración en el interior de la finca.

Todas estas instalaciones se reflejan gráficamente en el Plano nº 05 de la Información Urbanística.



TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

B- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

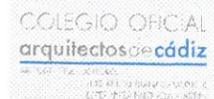
ESTUDIO DE DETALLE "TORRE CARBONERA"

Sector: 001-TC del P.G.O.U. de San Roque
 Denominación: "TORRE CARBONERA"
 T.M. de San Roque (Cádiz).

Documento Aprobación Definitiva

Redacción: Luis A. Blanco y Esperanza Palencia Martín, arquitectos
 Propietario: SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS

Marzo de 2006



B.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES QUE RECOGE EL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se ha redactado bajo las directrices y determinaciones contenidas en los documentos del Plan General que desarrolla, potenciando sus valores paisajísticos, de acuerdo con los resultados obtenidos del análisis del medio, y de la promoción de actuaciones que estructuren el territorio desde el momento de su urbanización, desconfiando de la capacidad del proceso edificatorio para generar un conjunto comprensible en un entorno como el de Torre Carbonera y para los usos previstos en aquel.

B.1.1- Programa de necesidades.

De acuerdo a las directrices establecidas por la promotora del presente Estudio de Detalle se plantea la necesidad de ordenar los suelos correspondientes al sector 001.TC de forma homogénea, estableciendo una ordenación de volúmenes acorde con el principio de densidad uniforme sobre las zonas resultantes de tal forma que no se produzcan, en principio concentraciones excesivas sobre ciertas zonas, habiéndose por todo ello, trabajado bajo la premisa de que la ordenación deberá ajustarse estrictamente a la zonificación aprobada en el Plan General vigente, por cuanto los suelos delimitados se encuentran zonificados en aquel. Sobre las zonas allí definidas y con las tolerancias que para ello se establecen en la Ficha de Condiciones Generales del sector, se ha distribuido el volumen y demás parámetros asignados al mismo con aplicación de la normativa que le corresponde según las Ordenanzas del Plan General. (Este documento incorpora a título meramente informativo y con el único fin de hacerlo mas operativo, la Normativa del Plan General que será de aplicación sobre el mismo.)

B.1.2- Descripción de la solución adoptada.

Dado que el presente Estudio de Detalle tiene como objetivo el establecer las alineaciones y rasantes de la ordenación así como ordenar los volúmenes sobre las zonas ya fijadas en su zonificación por el Plan General, no es posible plantear soluciones diferentes a las establecidas en el propio Plan y que básicamente desarrolla la estructura de una antigua urbanización que en su día fue paralizada por múltiples razones.

B.1.3- Red viaria

B.1.3.1- Viario.

La red viaria prevista para este Estudio de Detalle se compone de 1 vial ya sea mixto o peatonal y consideración de público, y una indicación para un último viario particular. Estas vías quedan reflejadas en los Planos nº 10 y 10.1 de los planos de la Propuesta respondiendo las diferentes secciones propuestas a 7 secciones tipo de acuerdo a los esquemas incorporados y que perteneciendo todos ellos a algunas de las siguientes zonas en que se dividen los suelos de la red viaria, quedan señalados en los planos como EQ.RV.—corresponden al siguiente cuadro:

EQ.RV.01 -	37.150,28 m ²
Total.....-	37.150,28 m ²

B.1.3.2- Aparcamientos

Dado que, como se ha indicado en el apartado B.1.1 y B.1.2 de esta memoria, la estructura viaria queda recogida en los planos de zonificación del Estudio de Detalle,

De acuerdo a lo anterior los aparcamientos asociados a la vía pública son los siguientes:

En la EQ.RV.01 -	560 plazas	(12 adaptadas al D. 72/92)
Total.....-	560 plazas	



Para todos los tipos de vías, se establece como dimensión mínima de la plaza de aparcamiento la de 2,50 m x 5,00 m. Habiéndose reservado 12 plazas adaptadas (2,10%), mayor que el 2 % a que obliga el Decreto de accesibilidad 72/94, previendo plazas de 3,50 m x 5,00 m. preferiblemente junto a los vados de acceso a las zonas señaladas en planos. En relación a estas últimas se hace notar que dado en diseño planteado para el viario estas pueden ampliarse al menos al doble sin necesidad de reducir el número total de las mismas.

La red de plazas de aparcamiento públicas se completa con la obligación de reservar dentro de las zonas plazas que con carácter de privadas responden al siguiente cuadro:

En la ZO.01.RT -	140 plazas
En la ZO.02.RT -	380 plazas
En la ZO.03.Te -	40 plazas
Total.....-	560 plazas

Con lo que se garantiza el cumplimiento del estándar establecido en la legislación y el Plan General vigente.

B.1.3.3- Estructuras especiales.

No existen estructuras especiales en el sector.

B.1.4- Sistema local de espacios libres públicos

Los espacios libres públicos ocupan, las áreas indicadas en el Plan General. En situación y superficie y de acuerdo a las tolerancias definidas en aquel. Las zonas verdes contempladas en el presente Estudio de Detalle son las siguientes:

EQ.ZV.01 -	4.569,77 m ²
EQ.ZV.02 -	28.352,16 m ²
EQ.ZV.03 -	5.870,17 m ²
EQ.ZV.04 -	2.025,42 m ²
EQ.ZV.05 -	8.735,92 m ²
EQ.ZV.06 -	2.968,07 m ²
Total.....-	52.521,51 m ²

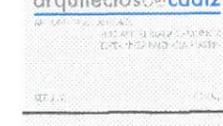
B.1.5- Sistema local de equipamientos públicos.

Situado en la zonas indicadas en el Plan General. En situación y superficie y de acuerdo a las tolerancias definidas en aquel. Las zonas de equipamiento contempladas en el presente Estudio de Detalle son las siguientes:

EQ.EE.01 -	6.000,08 m ²
EQ.DE.01 -	3.956,65 m ²
EQ.SC.01 -	2.660,00 m ²
EQ.SA.01 -	979,16 m ²
Total.....-	13.595,89 m ²

B.1.6- Zonas residenciales y terciarias.

1303060054606
Distribuidas en 2 zonas residenciales y 1 terciaria, sobre ellas se plantea la edificación de complejos residenciales como Uso Global en las variantes tipológicas desarrolladas en las ordenanzas y donde se permiten los usos compatibles establecidos en el Plan General con las singularidades allí desarrolladas. Las zonas así definidas corresponden al siguiente listado:



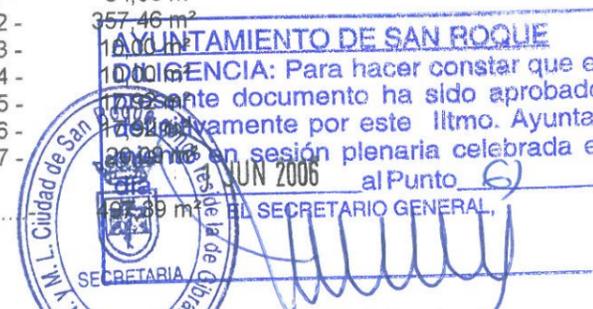
En la ZO.01.RT -	28.642,63 m ² ✓
En la ZO.02.RT -	93.810,33 m ²
En la ZO.03.Te -	7.390,06 m ²
Total.....-	129.843,02 m ²

El resto de los parámetros aplicables a las referidas zonas se desarrollan en el correspondiente cuadro resumen así como en los Planos nº 07 y 08 de la propuesta.

B.1.7- Sistema local de centralización de infraestructuras.

Situadas estratégicamente integradas en el esquema del viario público, suponen las áreas de apoyo y ubicación de los elementos singulares adscritos a las infraestructuras de servicios tanto las derivadas de las redes técnicas como la demandadas por otros servicios como recogida y tratamiento de los residuos, áreas de mantenimiento etc.. Las zonas sobre las que se sitúan estas Áreas de apoyo a las infraestructuras. En número de 7, corresponden al siguiente listado:

EQ.SI.01 -	64,00 m ²
EQ.SI.02 -	357,46 m ²
EQ.SI.03 -	100,00 m ²
EQ.SI.04 -	100,00 m ²
EQ.SI.05 -	100,00 m ²
EQ.SI.06 -	100,00 m ²
EQ.SI.07 -	100,00 m ²
Total.....-	1000,00 m ²



B.1.8 - Infraestructuras.

En la propuesta planteada en el presente Estudio de Detalle, existen dos tipos de infraestructuras: por una parte las exteriores al sector, que deberán garantizar el suministro a todo tipo de servicios que no puedan resolverse en el interior del área objeto del Plan y por otra las redes interiores propias para su funcionamiento.

Las primeras están indicadas en el Plano nº 05 las cuales se ajustarán a las condiciones que las compañías suministradoras establezcan así como los acuerdos que en materia de infraestructuras comunes han de desarrollarse con la urbanizadora de los sectores colindantes (001.AL y 002.AL) y básicamente referidos a una financiación proporcional de las redes comunes en razón de la edificabilidad y número de viviendas de cada sector a servir por ellas.

El diseño integral de las redes supone el alojamiento de las mismas bajo zonas externas a la calzada proyectada, habiéndose dispuesto en el diseño de las vías de amplias zonas integradas a las mismas y donde se centralizan tanto la situación de transformadores como servicios de recogida de basuras y demás servicios urbanos.

Todas las acometidas a las zonas están caracterizadas habiéndose establecido para las zonas de mayor superficie varios puntos de conexión.

A continuación se detallan los esquemas planteados para las redes y las calidades que para la redacción del Proyecto de Urbanización se deberán tener en cuenta, así como los datos del predimensionado que deberán ajustarse justificadamente en el cálculo de las redes del mencionado proyecto. En cualquier caso y para los datos no señalados se estará a lo dispuesto en la normativa vigente, como en el Pliego de Bases para la Redacción de los proyectos y para la Ejecución de las obras ordinarias de urbanización aprobadas por el Ilmo Ayuntamiento de San Roque así como en las normativas particulares de las Compañías suministradoras.



B.1.8.1- Red viaria, Explanación y Pavimentación..

Según el diseño indicado en el apartado B.1.2 de la presente memoria, las condiciones técnicas que se fijan para su ejecución son las siguientes:

Tipo de sección normalizada en el Pliego de Bases y compuesta por:
viario rodado:

Sección Tipo II 15cm Zahorra artificial compactada
20cm Zahorra natural compactada
Riego de imprimación
07cm Aglomerado asfáltico tipo G-25
06cm Aglomerado asfáltico tipo S-20
Encintado bordillo tipo A-1

aceras y caminos peatonales:

Sección E.Detalle 25cm Zahorra natural compactada
15cm Solera Hormigón acabado
10cm Solera Hormigón y 5cm Solería

aparcamientos en vías:

Sección E.Detalle Encintado bordillo tipo A-1
20cm Solera Hormigón acabado

B.1.8.2- Red de saneamiento, Pluviales..

Según el esquema y predimensionado indicado en el Plano nº 9 de la Propuesta, supone la canalización de las aguas de lluvia hacia la zona marítimo terrestre en dos puntos significativos. Por ello la red de drenaje de aguas pluviales que discurrirá en parte por los viales que se han previsto, y en parte por la zona baja de las parcelas edificables, tanto las susceptibles de aprovechamiento lucrativo, como las destinadas a equipamiento local, aprovechando para su conducción hasta los arroyos existentes las propias vaguadas de desagüe natural.

Para la recogida de las aguas se han previsto imbornales cada 25m. En las vías públicas y acometidas individualizadas para todas y cada una de las zonas previstas ya sean públicas o privadas.

La red se ejecutara el tubería de PVC y diámetro mínimo de 300mm, refuerzo por abrigado de hormigón en masa en pasos de calzadas, imbornales prefabricados de fundición, pozos y demás elementos de la red según normativa de Hormigón armado.

B.1.8.3- Red de saneamiento, Fecales..

Según el esquema y predimensionado indicado en el Plano nº 10 de la Propuesta, supone la canalización y depuración final de las aguas fecales a la red existente en el sector de La Alcaldesa.

De esta forma se pretende resolver el sistema separativo de fecales con tubería de sección mínima de 300 mm del resto de la urbanización interior.. Se ha previsto en las zonas edificables así como para las zonas verdes, acometidas diferenciadas. La red se ejecutara el tubería de PVC y diámetro mínimo de 300 mm, refuerzo por abrigado de hormigón en masa en pasos de calzadas, imbornales prefabricados de fundición, pozos y demás elementos de la red según normativa y cálculo, de Hormigón armado.

B.1.8.4- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes

Según el esquema y predimensionado indicado en el Plano nº 11 de la Propuesta, plantea como hipótesis de trabajo, que será confirmado con las empresas suministradoras, una doble forma de suministro la primera supone realizar una acometida desde la red de transporte existente junto a la CN.340 a través de los sectores colindantes (001.AL y 002.AI) y su regulación desde los depósitos modulares situados en la zona alta del sector., dichos depósitos garantizaran el suministro al menos para dos días y con los caudales indicados a continuación, y una segunda toma desde el deposito existente en la urbanización La Alcaldesa, bombeando desde el mismo y distribuyendo por gravedad a todo el sector. Este sistema mallado tendrá su continuidad en futuros sectores al Norte del mismo. Para dicho sector se ha previsto la ejecución de un depósito intermedio que elimine las sobre presiones que puedan provocar presiones excesivas. Las

características básicas a tener en cuenta para el cálculo y ejecución de las redes serán las contenidas en el Informe emitido por la empresa concesionaria Acgisa y que se incorporan al presente documento en el Anexo nº 0.3. y que supone la ejecución con tuberías de fundición y sistema separativo con contabilizador independiente de la red de riego que se realizara en polietileno de diámetro d=60

B.1.8.5- Red eléctrica

Según el esquema indicado en el Plano nº 12 de la Propuesta, supone el cierre con el nuevo sector al Oeste de las redes existentes de media tensión así como el entubamiento de la Línea Aérea existente Se realizarán de acuerdo a las directrices establecidas por la compañía suministradora (Sevillana de Electricidad), con las estimaciones y la calidad establecidas en su Pliego de Condiciones Técnicas particulares. No obstante tanto el diseño como la calidad de las redes previstas están supeditadas a los informes que emita la empresa suministradora.

B.1.8.6- Red telefónica y de telecomunicación

Según el esquema indicado en el Plano nº 14 de la Propuesta, supone la continuidad de las redes existentes en la urbanización vecina. Se ejecutarán de acuerdo a las directrices establecidas por la compañía suministradora (Compañía Telefónica), con las estimaciones y la calidad establecidas en su Pliego de Condiciones Técnicas particulares. No obstante tanto el diseño como la calidad de las redes previstas están supeditadas a los informes que emita la empresa suministradora.

B.1.8.7- Red alumbrado público

Según el esquema indicado en el Plano nº 14 de la Propuesta, se ha dividido la iluminación pública global en áreas dependiente cada una de un centro de transformación. La red se ha diseñado en tres niveles:

- General con iluminación en diseño paralelo o unilateral según el ancho de vía y desarrollada por báculos de chapa de acero galvanizada de 3,50 m. de altura con esfera de policarbonato antivandálica dispuestos a 0,25 m. del bordillo de la acera. Luminarias cerradas practicables. Nivel de iluminación para vías de tránsito moderado 15 lux con una uniformidad del 0,3. y Nivel de iluminación para vías, parques y jardines 7 lux con una uniformidad del 0,2.

B.1.8.8- Diseño de la vegetación de los espacios libres

Según el esquema indicado en el Plano nº 14 de la Propuesta

Complementario a lo indicado en el punto 3.1. cabe señalar que el diseño de los espacios libres en materia de vegetación gira en torno a la incorporación de agua en el diseño que permita la regulación de sus microclimas así como el control de los molestos vientos de poniente. Para ello se ha dispuesto una fuerte barrera vegetal en línea con el sector 001-AI.

B.1.8.9- Otros servicios e infraestructuras.

El diseño de la ordenación desarrollado en el Estudio de Detalle supone la regulación de todos los demás servicios que puedan plantearse, como la recogida selectiva de basuras, centros de mantenimiento de los espacios públicos, etc concentrando todos ellos en 4 áreas de pequeño y mediano tamaño incorporadas al diseño global de las vías y diseminados por todo el territorio, dichas zonas se denominan SI en los planos de ordenación indicados.

El diseño integral de las redes supone el alojamiento de las mismas bajo zonas externas a la calzada proyectada, habiéndose dispuesto en le diseño de las vías de amplias zonas integradas a las mismas y donde se centralizan tanto la situación de transformadores como servicios de recogida de basuras y demás servicios urbanos.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

13.03.0000.34878

SECRETARIA

SECRETARIA

B.2. SISTEMA GENERAL ASOCIADO (Convenio).

El Plan General vigente asocia a la gestión del sector 001-TC un Sistema General que con una superficie de 68.197,00 m² en el Plan General y **68.211,96 m²** según medición real, correspondiente a:

Sistema General Costero -	64.664,50 m ²
Sistema de Infraestructuras -	3.547,46 m ²
Total.....-	68.211,96 m ²

se sitúan entre el sector y el Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre. Dicha superficie se cederá libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento por efecto del contenido del Convenio Urbanístico que en su día la propiedad mayoritaria suscribió con aquel y cuyas determinaciones fueron incorporadas tanto a la Ficha de Condiciones Generales del área como a los planos de ordenación del Plan General.

B.3. RESUMEN DE LA PROPUESTA.

El cuadro siguiente resume la zonificación propuesta, señalando la superficie de cada zona delimitada, tanto de los suelos lucrativos como los correspondientes a equipamientos ya sean públicos o privados,, así como la edificabilidad destinada a cada uso, la densidad para el residencial, y el régimen de propiedad y uso de cada uno de las zonas.

B.4. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El texto del PGOU de San Roque, establece que para el desarrollo del Sector 001-TC se tramite el correspondiente Estudio de Detalle que Ordene los volúmenes y ajuste las Alineaciones y Rasantes de la misma en base a la ordenación básica incorporada en aquel y con las tolerancias establecidas en el mismo. Por todo ello queda plenamente justificado la formulación y subsiguiente tramitación del presente documento.

ZONAS A-Edificables Privadas										
Parámetros edificatorios					Parámetros de forma					
ZONA	TIPO	SUPERFICIE zona m ²	Ed. SUPERFICIE m ²	nºVU	nºMVA	USOS	Zona para UDS	S.ordenado	Ocupación m ²	H. m. Blandos
ZO.D.RT	R.T.	28.042,63	5.488	14.000,00	42	140	R.T.	0,0	5,0	B+1
ZO.D.RT	R.T.	83.810,55	6.435	38.000,00	264	380	R.T.	0,0	5,0	B+1
ZO.D.Tr	T.	7.380,06	6.541	4.000,00	-	40	T.	0,0	5,0	B+1
TOTAL-A		128.843,24	18.464	56.000,00	306	560				
ZONAS B-Equipamientos Públicos										
ZONA	TIPO	SUPERFICIE zona m ²	Ed. SUPERFICIE m ²	TIPO	nºMVA	USOS	Notas			
EQ.ZV.01		4.569,77	-			ZV	*a - Edificabilidad no limitada respecto al equipamiento público			
EQ.ZV.02		28.352,16	-			ZV	*b - De acuerdo a lo establecido en la L.O. (suelo de protección)			
EQ.ZV.03		5.870,12	-			ZV	*c - Edificabilidad no limitada			
EQ.ZV.04		2.025,42	-			ZV	*d - Se permite un 3º planta con una ocupación máxima del 100% de la sagrada			
EQ.ZV.05		8.735,92	-			ZV	*e - según especificaciones técnicas de 1.000 m ²			
EQ.ZV.06		7.968,07	-			ZV	*f - según especificaciones técnicas de 1.000 m ²			
EQ.FT.01		8.000,00	0,50	5.000,00		ED	*g - Plantaciones mínimas (ver tabla especificaciones)			
EQ.SI.01		5.950,00				EQ	*h - según especificaciones técnicas de 100 m ²			
EQ.SI.02		2.900,00				EQ	*i - según especificaciones técnicas de 100 m ²			
EQ.SA.01		9.750,16				ED	*j - según especificaciones técnicas de 100 m ²			
EQ.SI.01		04,00				Instal.	*k - según especificaciones técnicas de 100 m ²			
EQ.SI.02		357,40				Instal.	*l - según especificaciones técnicas de 100 m ²			
EQ.SI.03		10,00				Instal.	*m - según especificaciones técnicas de 100 m ²			
EQ.SI.04		10,00				Instal.	*n - según especificaciones técnicas de 100 m ²			
EQ.SI.05		17,90				Instal.	*o - según especificaciones técnicas de 100 m ²			
EQ.SI.06		17,90				Instal.	*p - según especificaciones técnicas de 100 m ²			
EQ.SI.07		20,00				Instal.	*q - según especificaciones técnicas de 100 m ²			
TOTAL-B		66.814,78	-	5.000,00						
ZONAS C-Red viaria Pública y Privada										
ZONA	TIPO	SUPERFICIE zona m ²	Ed. SUPERFICIE m ²	nºVU	nºMVA	USOS	Notas			
EQ.RV.01		57.150,28	-	-	-	RD.VI.PE.	** - 10 plazas según el Decreto 72/92			
TOTAL-C		57.150,28	-	-	-					
TOTAL SECTOR		231.608,05	18.464	56.000,00	306	1.120				
Encabezado Z.M.T.		2.619,01	-	-	-		*** - Encabezado del Dominio Público Marítimo Terrestre (NºVU Tomo Encabezado)			
SO.0001.001.TC		68.211,96	-	-	-		*** - Encabezado del Sistema General Costero e Infraestructuras			



B.5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada se ajusta, con las tolerancias permitidas en la Ficha de Condiciones Generales, al contenido estricto que para el desarrollo de este sector se establece el Plan General vigente.

B.6. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Los criterios para el desarrollo y concreción de la ordenación del sector en la esfera de los contenidos propios de un Estudio de Detalle coinciden, con las tolerancias establecidas, a los estrictamente definidos, para el desarrollo de este sector, en el Plan General vigente.

Los criterios pormenorizados que para este sector establece tanto el P.G.O.U. como el documento de Revisión, quedan recogidos en las Condiciones Particulares que para ella incorporan las Fichas correspondientes (ver A.4.1.4 de la presente memoria).

B.7. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

B.7.1- Determinaciones del P.G.O.U. del Término Municipal de San Roque.

La legislación aplicable a la fecha de redacción del presente Estudio de Detalle, queda encuadrada por una parte con carácter general por la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por el Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de junio y la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en su Disposición Transitoria Novena establece: Con las especificidades indicadas en los puntos de la Memoria A.4.1.2 y A.4.1.4. en materia de régimen de suspensión de licencias manifestado por la administración actuante y en base al cual se presenta el presente documento.

Novena. Legislación aplicable con carácter supletorio.

Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

- a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- a) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Y por otra, y con carácter supletorio, a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978.

B.7.2.- Desarrollo, en el Estudio de Detalle del Plan General vigente.

Como se ha indicado anteriormente el presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones que para el sector establece el Plan General vigente matizado con los aprovechamientos establecidos por el documento de Revisión del mencionado Plan, en su fase de Aprobación Inicial, dichas determinaciones quedan recogidas en la Ficha de Condiciones Generales del Área (ver Apartado A.4.1.4 de la presente memoria) así como el el Plano de Ordenación correspondiente del Plan General (ver Plano nº 04 – Situación y relación con el P.G. del T.M. de San Roque.)



B.7.3. Cuadro comparativo de cumplimiento de determinaciones.

En el presente apartado se adjunta cuadro comparativo de entre las determinaciones contenidas en el Plan General y las desarrolladas en el presente Estudio de Detalle que lo desarrolla:

	PGOU m2	zona E.D.	PGOU m2	zona E.D.	zona m2	Total
Zonas Verdes			52.518,00	EQ.ZV.01	4.569,77	
				EQ.ZV.02	28.352,16	
				EQ.ZV.03	5.870,17	
				EQ.ZV.04	2.025,42	
				EQ.ZV.05	8.735,92	
				EQ.ZV.06	2.968,07	52.521,51
Equipamiento Escolar			6.000,00	EQ.EE.01	6.000,08	6.000,08
Equipamiento Socio Cultural			2.654,00	EQ.SC.01	2.660,00	2.660,00
Equipamiento Deportivo			3.956,00	EQ.DE.01	3.956,65	3.956,65
Equipamiento Asistencial				EQ.SA.01	979,16	979,16
Infraestructuras				EQ.SI.01	64,00	
				EQ.SI.02	357,46	
				EQ.SI.03	10,00	
				EQ.SI.04	10,00	
				EQ.SI.05	17,92	
				EQ.SI.06	17,92	
				EQ.SI.07	20,09	497,39
Total			65.128,00			66.614,79
Nº pl.aparcamiento público			249	570		
S.G. (Convenio) PS	64.663,00	64.664,50				
SI	3.534,00	3.547,46				
Total SG	68.197,00	68.211,96				

B.7.4. Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas.

Los elementos de urbanización, infraestructura y del mobiliario urbano contemplados en este Estudio de Detalle cumplirán los requisitos de accesibilidad establecidos en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CÁDIZ)**C- ORDENANZAS REGULADORAS**

Esclusivamente a los efectos de sintetizar y transcribir las Ordenanzas de aplicación sobre el sector contenidas en el Plan General

ESTUDIO DE DETALLE "TORRE CARBONERA"

Sector: 001-TC del P.G.O.U. de San Roque

Denominación: "TORRE CARBONERA"
T.M. de San Roque (Cádiz).

Documento Aprobación Definitiva

Redacción: Luis A. Blanco y Esperanza Palencia Martín, arquitectos
Propietario: SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

Marzo de 2006

0. PREAMBULO

Art. 0.0. Normativa del P.G.O.U.

Las normas que se transcriben a continuación son de aplicación en todo el Término Municipal, las cuales, pertenecientes al Plan General vigentes, se incorporan al presente documento, de modo complementario, de tal suerte que este sea suficiente para el desarrollo correcto de la gestión del presente Estudio de Detalle. Se identifican con letra inclinada aquellas ordenanzas incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.)

Art. 0.1. Ordenanzas del Plan General, de aplicación al presente sector de planeamiento.

CAPITULO 2 - CALIFICACIÓN DEL SUELO.

2.2 - Artículo 1. Definición.

a). Por la calificación, el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle configuran el régimen urbanístico del suelo dentro de cada categoría o clase del mismo, mediante la distribución o fijación territorial de los usos por zonas y la especificación de éstos y gradación de su respectiva intensidad.

b). Los usos dominantes de los espacios edificables, sin perjuicio de los que con carácter pormenorizado y para suelo urbano y urbanizable se especifican en estas normas, son para todas las clases de suelo, los siguientes:

- b.1. Rp- Uso Residencial permanente.
- b.2. Rt- Uso Residencial turístico.
- b.3. Te- Uso Terciario.
- b.4. In- Uso Industrial.
- b.5. Do- Uso Dotacional.

Los usos dominantes quedan reflejados en la correspondiente clave del área, en los planos correspondientes, así como en las fichas correspondientes.

c). Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- c.1. Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- c.2. Dotación de parques y jardines públicos.
- c.3. Dotación de servicios de infraestructuras.
- c.4. Dotación para el ocio y el esparcimiento.

SECCION 1 - USO RESIDENCIAL

2.2 - Artículo 2. Uso Residencial. Tipos genéricos. Se definen dos tipos genéricos de uso residencial:

- a. Permanente.
- b. Turístico.

2.2 - Artículo 3. Uso Residencial permanente y tipologías edificatorias, definición.

El uso Residencial permanente es aquel que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.

El uso residencial es susceptible, a efectos de su pormenorización, de dividirse en los siguientes tipos edificatorios:

TIPO R 1- Vivienda Unifamiliar aislada. Situada en parcela independiente y edificio único y programa de una vivienda en donde las fachadas no están en contacto con las propiedades colindantes.

1303060054406

TIPO R2- Vivienda unifamiliar adosada y pareada. Situada en parcela independiente, edificio único y programa de una vivienda, caracterizada, la primera, por ser una construcción entre medianeras y, la segunda, por ser construcciones medianeras en un único lindero común y edificaciones aisladas con las restantes.

TIPO R3- Vivienda en ámbito de edificación tradicional. Viviendas en edificios único o comunitario apoyada en la estructura tradicional parcelaria, en donde las unidades de edificación no crean patios mancomunados.

TIPO R4- Vivienda plurifamiliar en manzana. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es mayor de 1.

TIPO R5- Vivienda plurifamiliar en bloque aislado. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común y en donde la relación medianera/fachada es igual o menor de 1.

TIPO R6- Vivienda suburbana. Vivienda al servicio del medio rural cuya tipología responde a las características propias del tipo de explotación agrícola.

2.2 - Artículo 4. Uso residencial turístico y tipologías edificatorias, definición.

El uso residencial turístico es aquel que tiene como finalidad proporcionar alojamiento de temporada a las personas. Se divide en:

a). Residencial turístico, en las que las unidades habitacionales coinciden con las tipologías definidas para la vivienda permanente, siendo su régimen el de vivienda de uso no permanente.

b). Residencias comunitarias, cuando la formulación de la unidad edificatoria configura el régimen de uso no permanente.

2.2 - Artículo 5. Condiciones generales de la vivienda.

Para que una división espacial tenga consideración de vivienda deberá cumplir los siguientes requisitos generales:

a). Vivienda exterior. Todas las viviendas de nueva creación deberán ser exteriores entendiéndose por tal:

a.1. Todas las habitaciones vivideras tendrán huecos que abran espacios abiertos o a patios de dimensiones mínimas establecidas en estas normas y siempre que por lo menos uno de los huecos dé a espacio o vía pública con una dimensión mínima regulada en las presentes Normas.

a.2. Ninguna vivienda de nueva creación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

b). Programa tipo. Definido como programa medio de la unidad habitacional tipo, a efectos de establecer la capacidad edificatoria de las arcas de planeamiento de nueva creación, así como a los efectos de las áreas de planeamiento en que se fija como tope máximo de reposición y arreglo, el de la vivienda se define como unidad habitacional, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo completo, un dormitorio principal, dos dormitorios secundarios y un armario ropero.

c). Dimensión de los locales de vivienda. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

c.1. Estancia. Tendrá una superficie útil mínima de 12 m², pudiéndose inscribir en ella un círculo de 3 metros de diámetro y siendo uno de sus lados de 2,70 metros como mínimo.

c.2. Estancia-comedor. Tendrá una superficie útil mínima de 14 m², cumpliendo las condiciones anteriores.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULACIONARIOS

1303060054406

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

SECRETARÍA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
El presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día JUN 2006 al Punto 6)

c.3. Estancia-comedor-cocina. Tendrá una superficie útil mínima de 20 m², cumpliendo las condiciones anteriores, pudiéndose disponer la cocina interior sin ventilación directa en cuyo caso se dispondrán elementos supletorios de ventilación forzada.

c.4. Cocina. Tendrá una superficie útil mínima de 6 m², siendo su dimensión menor de como mínimo 1,6 metros y ventilación directa.

c.5. Cocina-comedor. Tendrá una superficie útil mínima de 10m², cumpliendo las demás condiciones del punto anterior, siendo su dimensión mínima de 2,00 metros.

c.6. Dormitorio principal. Tendrá una superficie mínima de al menos 10m², siendo su dimensión menor de como mínimo 2,40 metros.

c.7. Dormitorio doble. Tendrá una superficie mínima de al menos 8 m², siendo su dimensión menor de como mínimo 2,20 metros.

c.8. Dormitorio sencillo. Tendrá una superficie mínima de al menos 6 m², siendo su dimensión menor de como mínimo 2,00 metros.

c.9. Cuarto de aseo. Tendrá una superficie útil mínima no inferior a 3 m², disponiendo al menos de lavabo, una y un inodoro. El acceso al aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio, pudiendo tener acceso desde uno de los dormitorios siempre que se disponga de otro aseo en la unidad de vivienda con las determinaciones antes señaladas.

2.2 - Artículo 6. Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso residencial.

Con carácter general se regula para cada tipología edificatoria las siguientes determinaciones sin perjuicio de la Regulación tipo A que está sometida el área afectada.

TIPO R1- Unifamiliar aislada. Definida en 2.2-Artículo 3 y: -Parcela media 1.000 m². -

- Proporcionalidad máxima linderos 1/4.
- Altura media 2 plantas o 6,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3ª planta del 30% de la segunda.
- Ocupación media 25%.
- Separación a linderos 6 m. a viario. 3 m. a lindero.
- Edificabilidad media sobre parcela neta 0,40 m²/m².

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

Agrupaciones:

Se admite la agrupación de parcelas en conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela común con las siguientes condiciones:

- a) Unidad mínima de 20.000 m² de superficie.
- b) El número máximo de viviendas será el mismo que resultaría de la aplicación de la parcelación y densidad de la que procede (se aplicará el resultante de la parcelación antes que el de la densidad si aquella se establecía como vinculante).
- c) La nueva parcelación resultante habrá de contar al menos el 60% de su superficie en régimen mancomunado, pudiéndose asociar el resto a las viviendas individualmente.

TIPO R2- Unifamiliar adosada y pareada. Definida en 2.2 - Artículo 3 y:

- Parcela media 300 m² pareada. 100 m² adosada.
- Proporcionalidad máxima linderos 1/3 en pareadas. 1/4 en adosadas.
- Altura media 2 plantas o 6,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3ª planta del 30% de la segunda.
- Ocupación media 50% pareada. 75% adosada.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador:
- Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
- Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4
- siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Edificabilidad media sobre parcela neta: 0,80 m²/m² en pareadas. 1,50 m²/m² en adosadas.
- Dimensión mínima de los patios privados 5 m de lado.
- Superficie mínima de patios privados 25 m².
- Inscribible en un círculo de 30 m. en pareada Y 50 en adosadas.
- Tolerancia planimétrica + - 10% del diámetro.
- Longitud máxima de fachada recta 20 m. en pareadas; 40 m. en adosadas.



1303060054606

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

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

Agrupaciones:

Se entiende de aplicación las mismas condiciones establecidas para Agrupaciones en el tipo R 1

TIPO R3- Edificación en núcleos. Definida en 2.2-Artículo 3 y: Previéndose una variante en «Pueblo Mediterráneo».

- Parcela media 100 m².
- Altura media 2 plantas 07,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3 planta del 50% de la segunda.
- Tolerancia al tí métrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +-10% del diámetro.
- Longitud máxima de fachada recta 30 m.
- Separación de las agrupaciones (según círculo regulador: R = 25 m).
- Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
- Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4
- siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Ocupación media 75%.
- Agrupación máxima en área:
- Sub-área 10% del área:
- Densidad agrupación 50 viv/ha.
- Superficie máxima sub-área 10 ha.
- Separación entre sub-área 1.000 metros.

A todas las áreas de tipo turístico y en las sub-áreas en donde se permita la concentración volumétrica y dentro de los términos generales del tipo de agrupación le podrá ser de aplicación la variante a este tipo R3. Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igualo inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

TIPO R4- Edificación en manzana cerrada. Definida en 2.2-Artículo 3 y:

- Parcela media 500 m².
- Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +-10% de las dimensiones.
- Longitud máxima de fachada recta 50 m.
- Separación de las agrupaciones
- Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3 -Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4
- siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Ocupación media 50%.
- Profundidad máxima de la edificación 15 m.
- Agrupación máxima en área:
- Sub-área 10% del área
- Densidad agrupación 50 viv/ha.
- Superficie máxima sub-área 10 ha.
- Separación entre sub-áreas 1.000 metros.

-Regulación de las dimensiones del patio, según normas

TIPO R5- Edificación en bloque aislado. Definida en 2.2-Artículo 3 y:

- Parcela media 1.000 m².
- Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +-10% del diámetro definido en el Anexo.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador.
- Con huecos de habitación vividera (L1 + L2)/3
- Sin huecos de habitación vividera (L1 + L2)/4
- siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Profundidad de la edificación máxima 12 m.
- Ocupación media 60%.
- Longitud máxima de fachada recta 60 m.
- Agrupación máxima en área:
- Sub-área 10% del área
- Densidad agrupación 50viv/ha.
- Superficie máxima sub-área 10 ha.
- Separación entre sub-áreas 1.000 metros.



1303060054606

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día JUN 2006 al Punto 6)
 EL SECRETARIO GENERAL,

SECCION 2 - USO TERCARIO.

2.2 - Artículo 7. Uso terciario, definición, tipologías edificatorias y usos dominantes.

El uso terciario es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al pormenor, gestión y seguros, entre otros. El uso terciario es susceptible, a efectos del presente Plan de ser asociado a:

a). Tipo edificatorio.

- TIPO T1 -edificación en polígonos.
- TIPO T2 -edificación en núcleos.
- TIPO T3 -edificación aislada.
- TIPO T4 -edificación temática.

b). Uso dominante.

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| 1 -hotelero. | 5 -salas de espectáculos. |
| 2 -comercial. | 6 -ocio recreativo. |
| 3 -oficinas. | 7 -temática. |
| 4 -salas de reunión. | |

2.2 - Artículo 8. Uso terciario y tipologías edificatorias, definición.

El uso terciario es susceptible, a efectos de su pormenorización, de dividirse en los siguientes tipos edificatorios:

TIPO T1 - Edificación en polígonos. Situada en parcela independiente y edificio compartido en unidades mínimas de actividades independientes, caracterizada por ser una agrupación de locales entre medianeras y configuración única de la unidad.

TIPO T2- Edificación en núcleos. Edificación compatible con otros usos, conformando el tejido urbano y localizada en parte o toda la edificación de la estructura edificatoria a la que se asocia y según determinación tipológica del área.

TIPO T3- Edificación aislada. Edificación en edificio único con tipología de edificación aislada no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso dominante. Tipología en que la unidad parcelaria es susceptible de ser desarrollada en edificación en bloque aislado o en manzana de acuerdo a las limitaciones establecidas en estas normas.

TIPO T4- Edificación temática. Edificación en edificio único en el que por ser susceptibles de desarrollar usos que por su naturaleza no se define el tipo edificatorio no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, permitiéndose simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso dominante. 2.2 - Artículo 9. Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso terciario. Con carácter general se regula para cada tipología edificatoria las siguientes determinaciones sin perjuicio de la Regulación tipo a que este sometida el área afectada.

TIPO T1- Edificación polígonos. Definida en 2.2-Artículo 8 y:

- Parcela media 2.500 m².
- Altura media 2 plantas 07,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +-10% de las dimensiones.
- Longitud máxima de fachada recta 50 m.
- División mínima de las unidades que la integran 200 m² en planta.
- Separación a linderos 5 m.
- Ocupación media 70%.
- Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igualo inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

TIPO T2- Edificación en núcleos. Definida en 2.2-Artículo 8 y:

a)En edificio independiente:

- Parcela media 100 m².
- Altura media 2 plantas 07,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 3 planta del 50% de la segunda.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica + - 10% del diámetro.
- Longitud máxima de fachada recta 30 m.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador R = 25 m.
- Con huecos de habitación vididera (L1 + L2)/3
- Sin huecos de habitación vididera (L1 + L2)/4, siendo L1 y L21a altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Ocupación media 75%.
- Profundidad máxima de la edificación: 20 m.
- Agrupación máxima en área:
 - sub-área 10% del área.
 - superficie máxima sub-área 10 Ha.



separación entre sub-áreas 1.000 metros.
Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igualo inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contando desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

b) Agrupado en edificio no exclusivo: De acuerdo a la tolerancia de uso y situado en planta semisótano, planta baja y primera, permitiéndose el uso hotelero y de oficinas en todas las plantas siempre y cuando la superficie de la actividad no supere los 300 m², siendo preceptivo en estos casos la autorización expresa de los vecinos de la unidad edificatoria, siempre y cuando las partes comunes se vayan a ver afectadas por dicho uso.

TIPO T3- Edificación aislada. Definida en 2.2-Artículo 8 y:

- Parcela media 1.000m².
- Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +- 10% del diámetro definido en Anexo
- Longitud máxima de fachada recta 60 m.
- Separación de las agrupaciones
- Con huecos de habitación vididera, (L1 + L2)/3
- Sin huecos de habitación vididera (L1 + L2)/4, siendo L1 y L21a altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Profundidad de la edificación máxima 15 m.
- Ocupación media 60%.
- Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igualo inferior 1,20 no computan como volumen, contando desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

TIPO T4- Edificación temática. Definida en 2.2-Artículo 8 y:

- Parcela media no se fija.
- Altura media 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera.
- Tolerancia planimétrica +- 10% del diámetro definido en Anexo
- Longitud máxima de fachada recta 60 m.
- Separación de las agrupaciones según círculo regulador
- Con huecos de habitación vididera (L1 + L2)/3
- Sin huecos de habitación vididera (L1 + L2)/4, siendo L1 y L21a altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Profundidad de la edificación no se fija.
- Ocupación media 60%.
- Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igualo inferior 1,20 no computan como volumen, contando desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.



2.2 - Artículo 10. Condiciones generales de los usos terciarios.

El uso terciario susceptible, a efectos de su pormenorización, de dividirse en las siguientes categorías:

1-Hotelero.

Servicio público destinado a los servicios de Restaurante, Café o alojamiento temporal de las personas. Condiciones del uso de hostelería.

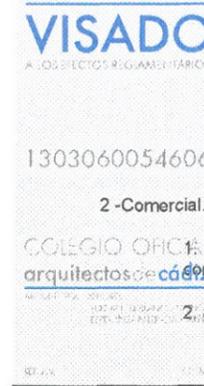
Dimensiones-

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas en vivienda familiar y dispondrá de almacenamiento con una superficie útil de 0,60 m².
2. Cuando se incluya en la pieza cocina se sujetara a las condiciones establecidas para los apartamentos.
3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos establecidos para la vivienda.

Ascensores- Se dispondrán ascensores interiores cuando el desnivel dentro de la actividad supere los 8 m., en cantidad suficiente al dimensionamiento previsto de las piezas a servir.

Aseos- Se dispondrá en todos los locales de utilización del publico de aseo para cada sexo cada 100m² de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se ira aumentando a razón de 200 m² o fracción.

Aparcamiento- Se dispondrá de aparcamiento cada 100 m² de superficie útil o cada 3 habitaciones si resultase numero mayor. Se exceptúa en los casos rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición lesione la integridad de la estructura edificatoria.



2 -Comercial.

Locales de servicio al público destinados a la compraventa al pormenor o permuta de mercancías, ventas de comidas y bebidas para el consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

- a). Local comercial, cuya actividad se desarrolla en un establecimiento independiente. (Dimensión igual menor de 750 m² útiles).
- b). Agrupación comercial o integración de varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes y en un mismo espacio.
- c). Grandes superficies comerciales, en los que la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial. (Dimensión mayor de 750 m²).

3. Condiciones del uso comercial. Dimensiones- En ningún caso la superficie de venta será inferior a 6 m² ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de vivienda unifamiliar o vivienda indisolublemente unida a la actividad.

Circulación interior-

- 1. En los locales del tipo a) los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m., los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos.
- 2. En los locales del tipo b) y c) los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,40 m. los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos.

Escaleras- El número de escaleras será de 1 cada 500 m² de local o fracciones de 250 m², situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

Ascensores- Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m. se dispondrá de un ascensor cada 500 m² o fracción.

Altura libre mínima- La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m.

Aseos-

- 1. Se dispondrá en todos los locales de utilización del público de un aseo para cada sexo cada 100 m² de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se ira aumentando a razón de 200 m² o fracción.
- 2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- 3. Los aseos de los locales de la categoría b) podrán agruparse en unidades independientes manteniendo en cualquier caso las proporciones establecidas.

Aparcamientos- Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de local en categoría a) y b) y una cada 50 m² en categoría c). Se exceptúa en los casos de rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición lesione la integridad de la estructura edificatoria.

Ordenación de carga y descarga- Cuando la superficie de venta alcance los 750 m², se dispondrá de una dársena de 3,40 m. de altura mínima libre y dimensiones de 7 m. de longitud por 4 m. por cada 500 m² de local.

Pasajes comerciales- Podrán disponerse agrupaciones comerciales en pasaje con un ancho mínimo del mismo de 4 m. y acceso en ambos lados.

Dotación mínima de almacenaje- Los locales dispondrán como mínimo de una superficie de almacenamiento de al menos el 10% del local o 3 m². en los locales del tipo b) podrán centralizarse dicho almacenamiento en unidad independiente.

3 - Oficinas.

1. Comprende las actividades públicas o privadas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados. 2. Se distinguen las siguientes categorías:

- a). Servicios de la Administración, prestados por el Estado en todos sus niveles.
- b). Oficinas privadas en las que los servicios son prestados por una entidad privada.
- c). Despachos profesionales domésticos, en los que el servicio se presta por el titular en su propia vivienda utilizando algunas de sus piezas. 3. Condiciones del uso de oficinas.

Accesos interiores- Todos los accesos interiores de utilización por el público tendrán una anchura de 1,30 m. y la dimensión mínima de las hojas de las puertas será de 0,82 m.

Escaleras- El número de escaleras será de 1 cada 500 m² de local o fracciones de 250 m², situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

Ascensores- Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m. se dispondrá de un ascensor cada 500 m² o fracción.

Altura libre mínima- La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

13030600546

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Aseos-

- 1. Los locales de oficinas dispondrán de un aseo para cada sexo cada 100 m² de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se ira aumentando a razón de 200 m² o fracción.
- 2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- 3. Los aseos de los edificios donde se sitúen varias firmas podrán agruparse en unidades independientes manteniendo en cualquier caso las proporciones establecidas.

Aparcamientos- Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de superficie de oficina cuando no haya de ser utilizada por el público y una cada 50 m² cuando demande afluencia de público. Se exceptúa en los casos de rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición lesione la integridad de la estructura edificatoria.

Condiciones de los despachos profesionales domésticos y oficinas integradas en edificios de vivienda-

Cumplirán las determinaciones de la vivienda a que estén anexas así como si se desarrolle en una unidad de vivienda hasta un máximo de 200 m² de superficie útil.

4 y 5- Salas de reunión y de espectáculo.

- 1. El servicio se destina a actividades ligadas a la vida de relación acompañadas, en ocasiones, de espectáculos.
- 2. Con carácter enunciativo se relacionan los siguientes servicios: salas de fiesta y baile; clubs nocturnos; discotecas; cafés-concierto, etc.
- 3. Condiciones del uso de salas de reunión y de espectáculos: Cumplirán las condiciones del uso comercial así como los que se establezcan en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. De igual manera se estará a lo que sobre el sistema general de equipamiento comunitario de carácter cultural dispongan estas Normas en su Título Tercero.

6 - Ocio recreativo.

- 1. Comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades, con primadía de su carácter cultural, tales como teatro, cine, circo, espectáculos de magia, etc.
- 2. Condiciones del uso de ocio recreativo. Se estará a lo que para este uso se especifique en el Título Tercero.

6.2- Artículo 9. Condiciones generales de los Planes y Estudios de detalle como desarrollo del presente Plan General

1.- De la ordenación: En las fichas de condiciones particulares de las áreas quedan reflejadas las tolerancias particulares de desarrollo de cada una.

Se establece, también, en las fichas de desarrollo las condiciones paramétricas que con carácter de media, son permitidas en el área, ajustándose dichas condiciones paramétricas a las tipologías propias de la zona y de acuerdo al desarrollo genérico que establecen estas normas, sin que en ningún caso el cómputo medio global modifique en un +/- 5% las establecidas en las mencionadas fichas.

Para el dimensionamiento del viario propuesto se seguirán los diseños establecidos, las tolerancias, así como los dimensionados que se desarrollan, entendiéndose como viario local, el expresado con trama en los planzos.

En ningún plan se permitirá la modificación de las condiciones de contorno de las zonas.

2.- De la edificación y los usos. Quedan recogidas en los diseños y en los planos, así como la asignación zonal de los tipos y usos dominantes de la zona, siguiéndose para tal fin las mismas reglas de tolerancia tipológicas y de usos que se establecen, con carácter máximo en las fichas de condiciones particulares.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

En los casos en que la tolerancia se acote a un máximo de la edificación o uso, esta queda expresada con un porcentaje máximo.

3.- De la remisión a Estudios de Detalle del presente Plan. En los diseños de las áreas sujetas a Estudio de detalle y en conformidad del instrumento del que se trata, se podrá prescindir de su realización en las áreas en que los desarrollos aportados por el Plan y la interpretación de las condiciones particulares, y de desarrollo, así como la aplicación de las presentes normas, todo ello sea suficiente para la fijación de las alineaciones y rasantes de dicha área. En cualquier caso dicha área estará sujeta al correspondiente proyecto de compensación o parcelación y proyecto de urbanización, con indicación expresa o en su caso de complemento de la infraestructuras exteriores necesarias para la consecución a pie de área de las previsiones en infraestructuras necesarias. En cualquier caso se deberá estar a lo especificado en el apartado 1.3 artº 8 de estas Normas.

3. Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello en el planeamiento urbanístico municipal, podrá elevarse consulta a la Comisión Provincial

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

de Urbanismo. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de licencia urbanística.

TITULO NOVENO- PARAMETROS y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.

CAPITULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES

9.1 - Artículo 1. Definición. Son las condiciones a que han de ajustarse la edificación y su relación con el entorno.

9.1 - Artículo 2. Capacidad de edificar. La capacidad de edificar en un terreno esta condicionada por la clasificación, regulación y las determinaciones que para cada área se establecen en las fichas de Condiciones.

9.1- Artículo 3. Clases de condiciones. Sin perjuicio de las determinaciones particulares que pudieran establecerse en cada área se establecen como reguladora de la facultad de edificar, las siguientes condiciones:

- a). Condiciones de parcela.
- b). Condiciones de posición en la parcela.
- c). Condiciones de ocupación en planta.
- d). Condiciones de edificabilidad.
- e). Condiciones de volumen y forma.
- f). Condiciones de calidad e higiene.
- g). Condiciones de dotaciones y servicios.
- h). Condiciones de seguridad.
- i). Condiciones ambientales.
- j). Condiciones de estética.

CAPITULO 2 - CONDICIONES DE LA PARCELA.

9.2 - Artículo 1. Definición.

Son las condiciones que deben cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende como parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

9.2 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación- Las condiciones de parcela son de aplicación para obras de nueva edificación.
Relación entre edificación y parcela-

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda por planeamiento haciendo constar aquellas en que resultasen no edificables por estar agotado el volumen las cuales solo se podrán dedicar a espacios libres o viario.

Segregación y agregación de parcelas-

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones que no cumplan las condiciones urbanísticas de las presentes normas y su Ficha, permitiéndose una tolerancia dimensional del 1 0% de la prevista.
2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, si satisface el resto de las condiciones y posee la condición de solar, no existiendo en cualquier caso la posibilidad de reparcelación con otras propiedades.
Delimitación e identificación de las parcelas.
Las parcelas se delimitaran con expresión dimensional y situacional de linderos, así como se referirá a la unidad o área de planeamiento a que pertenece.

Linderos- Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de las colindantes, tanto den a parcelas privatizables como a vía publica u otro tipo.

VISADO Dimensiones mínima y máxima de los linderos-
Lo establecidos en las presentes normas o los que resulten del desarrollo del planeamiento a que remite el presente Plan.

Superficie de la parcela- La dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

1303060054666 Condiciones para la edificabilidad de una parcela-
Son las derivadas del cumplimiento de las condiciones de planeamiento impuestas por el presente Plan.

Solar: Tendrán la condición de solar aquéllas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- 1º - Que estén urbanizables con arreglo a las normas mínimas establecidas en este Plan.
- 2º - Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- 3º - Que se hayan cumplimentado debidamente las cesiones y demás cargas urbanísticas que tuviere impuestas.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

El primer requisito deberá cumplirse en todos los frentes de la parcela a menos que alguno de ellos estuviera incluido en alguna unidad de actuación, polígono o actuación aislada que no afectara a la parcela en cuestión y cuya ejecución pudiera ser posterior.

CAPITULO 3 - CONDICIONES DE POSICION EN LA PARCELA.

9.3 - Artículo 1. Definición.

Son las que determinan el emplazamiento de la edificación en la parcela.

9.3 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación-

Las condiciones de posición son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parámetros de posición.

Elementos de referencia- Conjunto de variables que fijan los límites de la edificación.

Referencias planimétricas- Las que fijan la proyección horizontal del edificio.

Referencias altimétricas del terreno- Las que fijan la proyección vertical del edificio desde el terreno.
Altura reguladora-

1. Altura estándar homogénea, medida desde el terreno natural o el modificado, desde el afloramiento de la edificación hasta la cara inferior del último forjado.
2. Sin perjuicio de las demás determinaciones la altura estándar homogénea, o altura reguladora, podrá aumentarse en la parte proporcional de plantas bajas porticadas que adquieran condición de espacios públicos.

Altura máxima de la edificación- La resultante de la aplicación a la altura reguladora las tolerancias establecidas en las fichas de condiciones particulares, computándose a los efectos de delimitación dimensional de la altura máxima, el aumento del numero de planta a razón de 3 m. por planta y medidos como el punto anterior.

Fachada- Plano que separa el espacio edificado del no edificado. Rasante del terreno a efectos de medición- Constituido por la altimetría de la rasante natural, definida como estado de la superficie del terreno antes de cualquier actuación, o terreno modificado de acuerdo a las tolerancias establecidas en las fichas correspondientes.

Separación a linderos- Distancia de cada punto del plano de fachada entre esta y el lindero.

Retranqueo- Ancho de la faja de terreno comprendida entre la edificación y la alineación exterior o publica.

Separación entre edificios- Dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

Fondo edificable- Señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio en relación a la vertical de la alineación exterior propuesta.

Área de movimiento de la edificación- Área dentro de la cual puede situarse la edificación.

CAPITULO 4. - CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION.

9.4 - Artículo 1. Definición.

Precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de ella.

9.4 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación- Las condiciones de ocupación son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parámetros de ocupación.

VISADO Ocupación superficie ocupada- Superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Superficie ocupable- Superficie de la parcela susceptible de ser ocupada.
Coeficiente de ocupación-

1. Relación entre superficie ocupable y superficie de parcela.
2. En desarrollo de las áreas remitidas a planeamiento, las condiciones de ocupación media se ajustaran a las determinadas en las fichas de desarrollo, considerando la condición paramétrica como media a conseguir en el computo global de las ocupaciones relativas que el propio planeamiento fijara una vez se adapten los índices y tipologías a los diseños pormenorizados. En cualquier caso los desarrollos de las áreas pueden sobrepasar las condiciones específicas que para tipología establecen en estas normas.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

CAPITULO 5 - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

9.5 - Artículo 1. Definición.

Son las condiciones que acotan las dimensiones de las edificaciones en una parcela.

9.5 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación - Las condiciones de edificabilidad son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parámetros de edificabilidad.

Superficie edificada por planta.

1. La comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el computo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, pasajes de acceso a espacios públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso.
3. Se exceptúan del computo de la superficie los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas, tendedores, computaran la superficie que quede delimitada por el trazado de la poligonal formada por la unión de los vértices extremos de los paramentos ciegos.

Superficie edificada total- Es la suma de las superficies edificadas por planta.

Superficie útil-

1. La superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales y de directa utilización.
2. A todos los efectos se considera como superficie útil aquella cuya altura libre sea igualo superior a 1,50 m.

Superficie edificable-

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada.
2. Su dimensión se señala bien por la resultante de condiciones dimensionales en aplicación de la normativa sobre la forma física de la parcela o bien por un coeficiente de edificabilidad.

Coficiente de edificabilidad-

1. Relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas:
 - Edificabilidad bruta. Relación entre superficie edificable y la superficie total del área sobre la que se aplica.
 - Edificabilidad neta. Relación entre superficie total edificable y parcela neta edificable, obtenida por desarrollo del planeamiento remitido y con definición de suelos libres de edificación.
3. La determinación de la superficie edificable, partiendo del índice de edificabilidad en m³/m². se obtendrá multiplicando el dicho índice por la superficie total del área sobre de la referencia y dividiendo entre 3 m. El desarrollo de las superficies edificables se encuentra en las fichas de desarrollo para cada área.

CAPITULO 6 - CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

9.6 - Artículo 1. Definición.

Define la organización de los volúmenes y la forma de la edificación.

9.6 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación- Las condiciones de volumen y forma son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parámetros de volumen y forma.

Longitud máxima de fachada- Limitación dimensional de la proyección recta sobre un plano vertical del plano de fachada.

Sólido capaz- Volumen definido por el planeamiento dentro del cual a de situarse el volumen edificable.

Círculo regulador- Envoltente crítica del sólido capaz.

Altura en unidades métricas- Altura del edificio en unidades métricas medidas desde el terreno natural, con las tolerancias de edificación que para cada área se propone, hasta la cara inferior del ultimo forjado, con las determinaciones y tolerancias planteadas en el punto referente a la altura reguladora.



1303060054606

Altura en numero de plantas- Es el numero de plantas por encima del terreno de referencia.

Construcciones por encima de la altura máxima. Se permiten con carácter general las siguientes construcciones:

Las vertientes de cubierta, con una inclinación máxima de 45 grados sexagesimales, medida desde los vértices obtenidos al prolongar la línea de fachada y patios a la cara superior del ultimo forjado. Los remates de la caja de escalera y casetones de salida a cubierta, así como casetones de ascensores, depósitos de agua o cualquier otro tipo de instalación, sin que se pueda sobrepasar los 3,50 m. de altura sobre la cara superior del ultimo forjado horizontal. Las barandillas, antepechos y remates ornamentales que no podrán superar la altura de 1,50 m. sobre el pavimento, en el caso de cubierta plana, o sobre la cara superior del ultimo forjado horizontal, en el caso de cubierta inclinada.

Altura de piso- Distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de piso- Distancia vertical entre cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del techo terminado.

Planta-

1. Es toda superficie horizontal y practicable.
2. Se consideran los siguientes tipos de plantas:

-Planta sótano. Aquella en que mas del 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de la planta baja. Altura libre mínima 2,40 m.

-Planta semisótano. Aquella en que mas del 50% de la superficie edificada tiene el plano del suelo por debajo de la cota de la planta baja y el plano del techo por encima de dicha cota, el pavimento de los semisótanos no podrá estar por debajo de 1,40 m. del nivel de la rasante de la acera, cota del terreno o planta baja. A todos los efectos los semisótanos cuya cota de la cara inferior del techo sobresalga mas de 1.40 de la rasante o del terreno se computara como planta baja. Los semisótanos por debajo de dicha cota no computan como volumen. Altura libre mínima 2,40.

-Planta baja. Aquella en que mas del 50% de su superficie edificada es coincidente con la cota del terreno. Altura libre mínima 2,80, altura libre máxima 3,80m. Se permiten alturas mayores siempre aparezcan como consecuencia de la unificación de los espacios de la planta baja y una colindante permitiéndose en este caso la ejecución de entreplantas siempre y cuándo la altura libre por encima y por debajo de la entreplanta sea como mínimo de 2,50 m.

-Planta de piso. Plantas situadas por encima del forjado del techo de la planta baja. Salvo determinación contraria de uso se establece como altura libre mínima la de 2,40m.

-Planta ático. Ultima planta del edificio cuando la superficie edificada es inferior a la planta tipo. Nace de las tolerancias dimensionales establecidas para las áreas, estableciéndose como condición formal la no coincidencia de mas del 40% en los planos de fachada con la planta tipo.

-Planta bajo cubierta. Planta eventualmente abuhardillada, computara como superficie edificada aquella cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

Tipologías edificatorias. Las definidas en el título 3.

CAPITULO 7 - CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

9.7- Artículo 1. Definición.

Las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad de los locales habitables.

9.7- Artículo 2: Condiciones generales.

Aplicación- Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parámetros de calidad e higiene.

Condiciones de calidad- Las construcciones responderán a las normas de calidad mínimas que se establezcan, solidez y buen hacer constructivo.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico normalizadas.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento acústico normalizadas. -

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de la humedad.

Condiciones higiénicas de los locales-

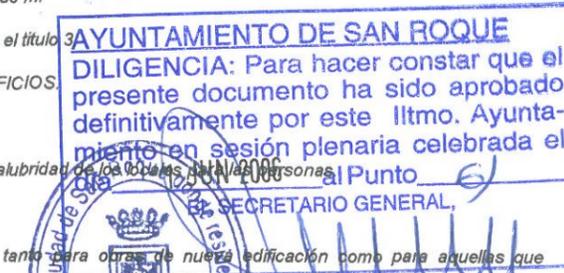
No podrán instalarse piezas habitables en planta sótano y semisótano. La ventilación e iluminación de las piezas habitables responderán a los siguientes criterios mínimos. Los huecos de iluminación y ventilación deberán tener una superficie superior a 1:6 de la planta del local, con hoja practicable de al menos 1:12 de la superficie de dicho local. Las cocinas y cualquier local donde se produzca combustión o gases dispondrán de conductos independientes de eliminación.

Se permite la ventilación forzada, resuelta con medios mecánicos las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensa, trasteros y garajes.

Se permite la ventilación forzada, resuelta con medios mecánicos las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensa, trasteros y garajes.

COLEGIO OFICIAL de arquitectos de la ciudad de San Roque

1303060054606



Condiciones higiénicas de los edificios-

Patio. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios, también se entenderá como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro este rodeado por la edificación en una dimensión superior a las 2:3 partes de su longitud. La medición de altura de los patios se realizara desde la cota de referencia de la planta baja o en su caso desde la cota mas baja del local que tenga huecos o luces a el.

La regulación dimensional de los patios es la siguiente: Distancia mínima Local

	según H	mínimo
piezas habitables	H/3	3,30
cocina	H/4	3,00
piezas no habitables	H/5	3,00

Cualquier tipo de patio dispondrá de acceso desde un espacio público. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse con muros de altura máxima 3 m. Los pozos de ventilación no tendrán dimensión menor de 1 m.

CAPITULO 8 - CONDICIONES DELAS DOTACIONES y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

9.8 - Artículo 1. Definición.

Las condiciones que se imponen a las instalaciones y maquinas.

9.8 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación- Las condiciones de dotaciones y servicios son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parámetros de uso o remodelación.

Dotación de agua- Todo edificio dispondrá en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente y la instalación idónea para lograr sus fines. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios.

Dotación de energía- Todo edificio contara con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red general o sistema adecuado de generación propia, las instalaciones para todo tipo de locales se dimensionará de acuerdo a los niveles óptimos de electrificación.

Instalación de transformación, dichos centros no podrán situarse por debajo del segundo sótano ni ocuparse la vía publica excepto en cuadro de mandos para alumbrado publico. En todo edificio en que hubiese instalaciones diferenciadas para el consumidor se dispondrá de un local con las características técnicas adecuadas. En todos los edificios se exigirá la puesta a tierra tanto de las instalaciones como de la estructura. Gas energético. en todo edificio en que se prevea la utilización de este tipo de combustible se estará a la normativa sectorial vigente. En todo edificio en que se prevea la utilización de combustibles líquidos se estará a la reglamentación sectorial vigente. En todo edificio en que se prevea: la utilización de combustibles sólidos se estará a la reglamentación sectorial vigente. Los cuartos de caldera cumplirán la normativa vigente dependiendo del tipo de instalación.

Dotaciones de comunicación- Todos los edificios dispondrán de las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realice o no la conexión. En toda edificación colectiva se dispondrá de antena colectiva de recepción de radio y televisión y la instalación correspondiente. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar visible. Servicios de evacuación-

Evacuación de aguas pluviales: se realizara a través de bajantes que conduzcan el agua al alcantarillado publico y sistema independiente. En el caso en que no exista posibilidad de acometida a la red, por inexistencia, deberá conducirse por debajo de la acera hasta la calzada.

Evacuación de aguas residuales: se dimensionarán de acuerdo a la norma tecnológica correspondiente, en suelo urbano tendrá que acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje o actividades parecidas se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo de registro, para aguas residuales industriales se dispondrá del sistema de depuración idóneo.

Evacuación de humos: los conductos no discurrirán por fachadas exteriores, se dispondrán filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas colectivas, hoteles restaurantes o cafeterías.

Evacuación de residuos sólidos- Todo edificio ocupado por mas de una familia dispondrá de un cuarto de cubos de basura con ventilación independiente, dimensionado según las normas tecnológicas. Cuando los residuos sólidos o basuras que produjera la actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por los servicios municipales, deberán ser trasladados y solucionado su vertido por el titular de la actividad.

Instalaciones de confort- Todo edificio en que exista locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, dispondrá de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. La salida de aire procedente de la refrigeración de aire, excepto caso en que el Ayuntamiento así lo autorice, no se hará sobre la vía publica. En todo edificio en que la altura desde el nivel de la planta baja hasta el ultimo plano habitable sea igualo superior a 10m. se dispondrá de instalación de aparatos elevadores dimensionado según las normas tecnológicas. En restaurantes y bares en que el área de preparación y consumo se encuentren en diferente nivel se dispondrá de montaplatos.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Aparcamientos y garajes en edificios- Ver titulo 3.

CAPITULO 9- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.

9.9 - Artículo 1. Definición.

Son las que se imponen a los edificios con el propósito de obtener mejor protección a las personas.

9.9 - Artículo 2. Condiciones generales.

Aplicación- Las condiciones de seguridad son de aplicación tanto para obras de nueva edificación como para aquellas que implique modificación de los parámetros de seguridad.

Accesos a los edificios- Toda edificación deberá estar señalizada en su exterior para su identificación.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía publica, aunque sea atravesando un espacio libre privado en contacto con la vía de 1:8 del perímetro y un mínimo de 5 m., siendo la distancia máxima hasta alcanzar el acceso de 50 m. siendo en cualquier caso posible el acceso tanto de ambulancias como servicios de bomberos.

Viabilidad del exterior- Toda vivienda o local tendrá acceso directo desde la calle.

Señalización de edificios públicos- Todo edificio publico dispondrá de señalización de emergencia, así como señalización de usos normalizados.

Puerta de acceso- Todo edificio tendrá una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura, excepto en el caso de vivienda unifamiliar, será igualo mayor de 1,30 m. de ancho y 2,11 m. de alto, con señalización suficiente.

Circulación interior- Los portales tendrán una anchura interior hasta el arranque de la escalera de 2,00 m. Los distribuidores de acceso a vivienda tendrán ancho superior a 1,30 m. La forma y dimensiones de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía publica.

Escaleras- La anchura útil de las escaleras será como mínimo de 1,00 m. hasta edificios de 5 plantas, y de 1,30 m. para edificios de más de 5 plantas.

El rellano de la escalera será de ancho igualo superior al ancho de la escalera. No se permiten escaleras compensadas ni tramos rectos continuos con un numero mayor de 16 alturas, la dimensión crítica de los peldaños es de 18 cm. de huella por 28 cm. de contrahuella. Las puertas de los ascensores no podrán entorpecer la libre circulación de las escaleras, considerando para mesetas compartidas una dimensión mínima de 1,70 m. No se admiten escaleras de uso publico sin ventilación directa, permitiéndose en edificios de hasta 4 planta la iluminación a través de luz cenital siendo el hueco central libre con dimensión mínima de 0,50 m. y una superficie de 1 m². En este caso el lucernario tendrá una superficie de al menos 2:3 de la superficie de la caja de escaleras y dispondrá de sistema mecánico de ventilación.

Rampas- Cuando en los accesos se dispongan rampas estas no podrán tener una pendiente mayor del 1 0% y un ancho mínimo de 1 m.

Supresión de barreras arquitectónicas- Será de aplicación el decreto de suspensión de Barreras arquitectónicas.

Prevención de incendios- Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-82. Condiciones especiales para locales para estancia de vehículos. Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-82. Ver capítulo 3.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 11 JUN 2006 al Punto 6)
EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA

1. DISPOSICIONES GENERALES

Art.1.1. Definición

El presente Estudio de Detalle desarrolla el contenido establecido por el P.G. vigente, en el termino de San Roque sobre el sector 001-TC "Torre Carbonera", siendo los usos globales el de Residencial Turístico (RT en un 91%) y el de Terciario (TE en un 9%).

Las determinaciones básicas que para este Sector establece el PGOU vigente son las siguientes:

Superficie del sector	233.608,09 m ² s
Edificabilidad total	56.000,00 m ² t
Edificabilidad unitaria	0,244 m ² t/m ² s
Densidad viv/Ha.	13,09 viv/Ha.
Ni de viviendas =	306 viv.
Usos Globales y Tipologías de aplicación.	
GLOBAL:	(RT) Residencial Turístico (52.000,00 m ² techo)
	(Te) Terciario (4.000,00 m ² techo)

Art.1.2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación recogido tanto en la documentación gráfica, como escrita, se circunscribe al definido como sector 001-TC del PG vigente, en el término de San Roque, ajustado a la superficie real del mismo, tal como ha quedado justificado en la Memoria General.

Art. 1.3. Documentación del Expediente del Estudio de Detalle.

Los distintos documentos del Estudio de Detalle integran una unidad coherente, que debe interpretarse a partir tanto de los documentos escritos como gráficos.

Relación y contenido de los documentos.

- a) Memoria - En donde se señalan los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a adaptar las distintas determinaciones.
- b) Ordenanzas - Las Generales a efectos meramente informativos y transcritas las correspondientes a la Normativa del Plan General

Las Particulares como desarrollo de las determinaciones propias del presente Estudio de Detalle, en los contenidos establecidos en la legislación vigente.

Constituyendo junto a los esquemas que se incorporan en la documentación escrita, la parte gráfica del Estudio de Detalle dividiéndose en tres apartados genéricos.



1 - Planos de información, en donde se hacen referencia al PG que se desarrolla así como a las determinaciones y condiciones de las infraestructuras a que deberán ajustarse las del Estudio de Detalle, incorporando así mismo la estructura de la propiedad y las servidumbres y afecciones existentes.

2 - Planos de Proyecto, en donde se definen las propuestas de ordenación pormenorizada, vinculando las zonas resultantes a usos e intensidades pormenorizadas, así como estableciendo la geometría dimensional tanto en planta como en volumen.

- 3 - Planos de los esquemas de las redes, en donde junto con las rasantes modificadas del viario propuesto se definen los esquemas de los servicios a implantar y desarrollar en el proyectos de urbanización.

Art. 1.4. Prevalencia de documentos.

No obstante lo anterior, y para el caso en que se detectara alguna contradicción entre los documentos arriba indicados, y para el caso en que su lectura correcta no se pueda realizar por otros procedimientos, se tomará, para su interpretación la siguiente escala de valores de los diferentes documentos en razón de mayor a menor importancia.

- Memoria
- Planos
- Ordenanzas

Art. 1.5. Tolerancias.

La tolerancia en las dimensiones de las zonas respecto de las que se determinan en este Estudio de Detalle será de un 2%.

En el viario se admitirán desviaciones horizontales y verticales del eje de ± 1 metro de las cotas que se establecen en este Estudio de Detalle.



1303060054606



SECRETARIA



2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS Y SISTEMAS.

Art. 2.1 - Condiciones particulares de las zonas lucrativas privadas.

Distribuidas en tres zonas, sobre ellas se plantea la edificación de complejos residenciales como Uso Global en las variantes tipológicas desarrolladas en las ordenanzas y donde se permiten los usos compatibles establecidos en el Plan General con las singularidades allí desarrolladas. Las zonas así definidas corresponden al siguiente listado:

En la ZO.01.RT -	28.642,63 m ²
En la ZO.02.RT-	93.810,33 m ²
En la ZO.03.Te-	7.390,06 m ²
Total.....-	129.843,02 m²

El resto de los parámetros aplicables a las referidas zonas se desarrollan en el correspondiente cuadro resumen así como en los Planos nº 07 y 08 de la propuesta.

2.1.1. Condiciones comunes a todas las zonas.

1ª- Condiciones comunes a las zonas Residenciales.

Para todas las zonas con uso característico Residencial Turístico será de aplicación las siguientes condiciones generales:

*d - Se permite una 3ª planta con una ocupación máxima del 30% de la segunda.

*e – Según tipología seleccionada

R1 = 1.000 m ²
R2 = 300 m ² en pareada
R2 = 100 m ² en adosada
R5 = 1.000 m ²

Porcentajes máximos para cada tipología

R1 = 50%
R2 = 100%
R5 = 10%

*f – Según tipología seleccionada para zona ZO.01.RT

R1 = 100%
R2 = 100%

*g – Según tipología seleccionada para zona ZO.02.RT

R1 = 31,57%
R2 = 100,00%
R5 = 13,68%

2ª- Procedimiento para la ejecución total o parcial de la edificabilidad asignada a cada zona:

De acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, se define como ámbito de actuación mediante un Proyecto de Ejecución, el que se determina en este Estudio de Detalle como zona edificable, no obstante y previa tramitación de un Estudio de Detalle, sobre una zona y de acuerdo a las condiciones que para ello se establecen, podrán segregarse varias subzonas que también constituirán ámbitos adecuados para la tramitación del correspondiente Proyecto de Ejecución. Para su articulación se estará a lo dispuesto en estas Normas.

3ª- Los usos pormenorizados desarrollados en un Proyecto de Edificación Específico por razón de su asignación limitativa no podrán ser modificados unilateralmente. Para su alteración siempre ajustada a las tolerancias contempladas en las condiciones particulares de cada zona deberán ser planteadas por

unanimidad de todos los propietarios incluidos en la zona y con proyecto unitario específico de justificación a cada zona:

4ª- Re-ordenación de las condiciones definidas para las zonas Residenciales.

De acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, se podrán modificar las condiciones particulares establecidas para varias zonas a través de la tramitación de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las mismas.

2.1.2. Condiciones específicas de cada zona.

Zona ZO.01.RT

1*- Remitida la ejecución a: Ordenanza Directa,
2*- Usos pormenorizados y porcentaje máximo sobre el total edificable.
Residencial turístico: R1 100%
R2 100%

ZONAS A- Edificables /Privadas (Parámetros edificatorios)							
Parámetros edificatorios							
ZONA	TIPO	SUPERFICIE zona m ²	EU m ² e/m ² e	SUPERFICIE edif. m ² e	nºVIV.	nºAPA.	USOS
ZO.01.RT	R1,2	28.642,63	0,488	14.000,00	42	140	RT

ZONAS A- Edificables /Privadas (Parámetros de forma)							
Parámetros de forma.							
ZONA	Zona neta para UDG	S.linderos publico privado	Ocupación m ² %	H m	nºmax plantas	P.min.	notas
ZO.01.RT	-	6,0 3,0	- *f	6,5	B+1	*e	*d

Zona ZO.02.RT

1*- Remitida la ejecución a: Ordenanza Directa,
2*- Usos pormenorizados y porcentaje máximo sobre el total edificable.
Residencial turístico: R1 31,57%
R2 100,00%
R5 13,68%

ZONAS A- Edificables /Privadas (Parámetros edificatorios)							
Parámetros edificatorios							
ZONA	TIPO	SUPERFICIE zona m ²	EU m ² e/m ² e	SUPERFICIE edif. m ² e	nºVIV.	nºAPA.	USOS
ZO.02.RT	R1,2,5	93.810,33	0,405	38.000,00	264	380	RT

ZONAS A- Edificables /Privadas (Parámetros de forma)							
Parámetros de forma.							
ZONA	Zona neta para UDG	S.linderos publico privado	Ocupación m ² %	H m	nºmax plantas	P.min.	notas
ZO.02.RT	-	6,0 3,0	- *g	6,5	B+1	*e	*d

COLEGIO OFICIAL arquitectos de Cádiz

VISADO

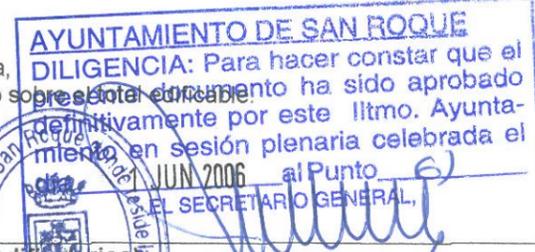
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054605

COLEGIO OFICIAL

arquitectos de Cádiz

1303060054605



Zona ZO.03.Te

- 1*- Remitida la ejecución a: Ordenanza Directa,
- 2*- Usos pormenorizados y porcentaje máximo sobre el total edificable.

ZONAS A- Edificables /Privadas (Parámetros edificatorios)							
Parámetros edificatorios							
ZONA	TIPO	SUPERFICIE zona m²	EU m²e/m²e	SUPERFICIE edif. m²e	m°VIV.	n°APA.	USOS
ZO.03Te	TO	7.390,06	0,541	4.000,00	-	40	Te

ZONAS A- Edificables /Privadas (Parámetros de forma)							
Parámetros de forma.							
ZONA	Zona neta para UDG	S.linderos publico privado	Ocupación m² %	H m	n°max plantas	P.min.	notas
ZO.03.Te	-	6,0 3,0	- 50	7,5	B+1	*e	*d

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

Art. 2.2. Condiciones particulares de las zonas de equipamiento general público.

Situado según la zonificación establecida en los planos de Ordenación del P.G.O.U. los equipamientos públicos de cesión corresponden al siguiente cuadro:

EQ.EE.01 -	6.000,08 m²
EQ.DE.01 -	3.956,65 m²
EQ.SC.01 -	2.660,00 m²
EQ.SA.01 -	979,10 m²
Total.....-	13.595,83 m²

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 1 JUN 2006 al Punto 6)

EL SECRETARIO GENERAL,



2.2.1. Condiciones específicas de cada zona
Zona EQ.EE.01

- 1*- Remitida la ejecución a: Ordenanza Directa.,
- 2*- Usos pormenorizados los indicados en la Normativa del P.G.O.U.

ZONAS B- Equipamientos Públicos						
Parámetros edificatorios						
ZONA	SUPERFICIE zona m²	EU m²e/m²e	SUPERFICIE edif. m²e	TIPO	n°APA.	USOS
EQ.EE.01	6.000,08 m²	0,50	3.000,00 (*a)	EQ	-	EQ.

ZONAS B- Equipamientos Públicos (Parámetros de forma)							
Parámetros de forma.							
ZONA	Zona neta para UDG	S.linderos publico privado	Ocupación m² %	H m	n°max plantas	P.min.	notas
EQ.EE.01	-	6,0 3,0	- -	7,0	B+1	-	-

*a = Edificabilidad no lucrativa asociada al equipamiento público

Zona EQ.DE.01

- 1*- Remitida la ejecución a: Ordenanza Directa.,
- 2*- Usos pormenorizados los indicados en la Normativa del P.G.O.U.

ZONAS B- Equipamientos Públicos						
Parámetros edificatorios						
ZONA	SUPERFICIE zona m²	EU m²e/m²e	SUPERFICIE edif. m²e	TIPO	n°APA.	USOS
EQ.DE.01	3.956,65 m²	*b	-(*)c	EQ	-	EQ.

ZONAS B- Equipamientos Públicos (Parámetros de forma)							
Parámetros de forma.							
ZONA	Zona neta para UDG	S.linderos publico privado	Ocupación m² %	H m	n°max plantas	P.min.	notas
EQ.DE.01	-	6,0 3,0	- -	7,0	B+1	-	-

*b = De acuerdo a los usos permitidos en la Ley de Costas. (Zona de Protección).
*c = Edificabilidad no lucrativa asociada S/ *b.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

Zona EQ.SC.01

- 1*- Remitida la ejecución a: Ordenanza Directa.,
- 2*- Usos pormenorizados los indicados en la Normativa del P.G.O.U.

ZONAS B- Equipamientos Públicos						
Parámetros edificatorios						
ZONA	SUPERFICIE zona m²	EU m²e/m²e	SUPERFICIE edif. m²e	TIPO	nºAPA.	USOS
EQ.SC.01	2.660,00 m²	*b	-(*)c	EQ	-	EQ.

ZONAS B- Equipamientos Públicos (Parámetros de forma)								
Parámetros de forma.								
ZONA	Zona neta para UDG	S.linderos publico privado	Ocupación m² %	H m	nºmax plantas	P.min.	notas	
EQ.SC.01	-	6,0 3,0	- -	7,0	B+1	-	-	

- *b = De acuerdo a los usos permitidos en la Ley de Costas. (Zona de Protección).
- *c = Edificabilidad no lucrativa asociada S/ *b.

Zona EQ.SA.01

- 1*- Remitida la ejecución a: Ordenanza Directa.,
- 2*- Usos pormenorizados los indicados en la Normativa del P.G.O.U.

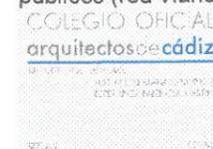
ZONAS B- Equipamientos Públicos						
Parámetros edificatorios						
ZONA	SUPERFICIE zona m²	EU m²e/m²e	SUPERFICIE edif. m²e	TIPO	nºAPA.	USOS
EQ.SA.01	979,16 m²	*b	-(*)c	EQ	-	EQ.

ZONAS B- Equipamientos Públicos (Parámetros de forma)								
Parámetros de forma.								
ZONA	Zona neta para UDG	S.linderos publico privado	Ocupación m² %	H m	nºmax plantas	P.min.	notas	
EQ.SA.01	-	6,0 3,0	- -	7,0	B+1	-	-	

- *b = De acuerdo a los usos permitidos en la Ley de Costas. (Zona de Protección).
- *c = Edificabilidad no lucrativa asociada S/ *b.

Art. 2.3. Condiciones particulares de las zonas y de las redes de infraestructuras.

Dentro del apartado de infraestructuras podemos diferenciar dos situaciones diferentes. La primera en donde se han delimitado los suelos necesarios para ubicar los elementos singulares de los esquemas de infraestructuras (depósitos de agua, transformadores eléctricos, centralización selectiva de basuras, etc.) y la segunda que corresponde propiamente a las redes en sí, y que el mayor de los casos discurren por suelos públicos (red viaria, zonas verdes, etc.).



2.3.1. Condiciones particulares de las zonas.

Dentro del primer apartado el Estudio de Detalle sitúa estratégicamente integradas en el esquema del viario público, siete áreas de apoyo y ubicación de los elementos singulares adscritos a las infraestructuras de servicios tanto las derivadas de las redes técnicas como la demandadas por otros servicios como recogida y tratamiento de los residuos, áreas de mantenimiento etc.. Las zonas sobre las que se sitúan estas Áreas de apoyo a las infraestructuras, corresponden al siguiente listado:

- EQ.SI.01 - 64,00 m²
- EQ.SI.02 - 257,46 m²
- EQ.SI.03 - 10,00 m²
- EQ.SI.04 - 10,00 m²
- EQ.SI.05 - 17,82 m²
- EQ.SI.06 - 10,92 m²
- EQ.SI.07 - 20,09 m²
- Total..... 497,39 m²



Sobre dichas zonas será de aplicación las siguientes condiciones:

2.3.2. Condiciones comunes a todas las zonas.

- 1º- Los elementos funcionales no sobresaldrán mas de 2 m de la rasante de las calles, pudiendo los edificios habitables de apoyo llegar a una altura de 4 m debiéndose retranquear de todos los linderos una distancia mínima de 2m. La altura máxima se computará desde la rasante de referencia hasta la cara inferior del forjado del techo. La cubierta será como norma general plana pretilos no superiores a 0,60 m sobre el nivel del forjado, debiéndose de adoptar una estética mimética con el paisaje transformado.
- 2º- Los elementos funcionales que pudieran constituir elementos prefabricados se alojaran dentro de elementos de obra con las dimension y características indicadas en estas normas.

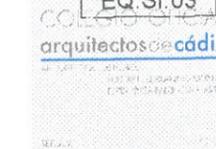
Zona EQ.SI.01 a EQ.SI.04

- 1*- Remitida la ejecución a: Ordenanza directa.,
- 2*- Usos pormenorizados y porcentaje máximo sobre el total edificable.
Equipamientos: 100%
U.D. Elementos funcionales de las Infraestructuras..

ZONAS B- Equipamientos Públicos						
Parámetros edificatorios						
ZONA	SUPERFICIE zona m²	EU m²e/m²e	SUPERFICIE edif. m²e	TIPO	nºAPA.	USOS
EQ.SI.01 a 04	(ver cuadro)	1,00	(ver cuadro)	-	-	SI.

VISADO

ZONAS B- Equipamientos Públicos (Parámetros de forma)								
Parámetros de forma.								
ZONA	Zona neta para UDG	S.linderos publico privado	Ocupación m² %	H m	nºmax plantas	P.min.	notas	
EQ.SI.01 a EQ.SI.03	-	0,0 0,0	- 100	4,0	B	-	-	



2.3.3- Condiciones particulares de redes de infraestructuras.

Son consecuencia de la aplicación de la normativa general establecida por la administración actuante, en materia de desarrollo y aplicación de los correspondientes pliegos de condiciones técnicas específicas para obras de urbanización, de las que se impongan por las compañías explotadoras de los servicios y los condicionantes establecidos en estas normas en materia de ordenación, diseño, coordinación y acometidas a las zonas propuestas por el presente Estudio de Detalle. Para ello se establecen como redes de infraestructuras a tener en cuenta para el presente sector de planeamiento, las siguientes:

Redes básicas.

- 1. Red de abastecimiento de agua, riego, hidrantes.
- 2. Red de saneamiento de pluviales.
- 3. Red de saneamiento de fecales.
- 4. Red energía eléctrica.
- 5. Red de alumbrado público.
- 6. Red de telefonía y de telecomunicación.

Redes opcionales.

- 7. Red de gas natural.
- 8. Red de transmisión de información.

De las cuales son de obligada implantación las denominadas básicas, debiéndose de tener en cuenta las denominadas opcionales con el fin de dejar zonas coordinadas con las básicas en donde se puedan, cuando la demanda así lo requiera, implantar por parte de las compañías explotadoras las mencionadas redes con la mínima ingerencia en las redes existentes.

Se establecen, sobre las mismas, vinculaciones de carácter general y aplicación a todas ellas, y específicas singularizadas en cada una.

2.3.4. Condiciones comunes a todas las redes.

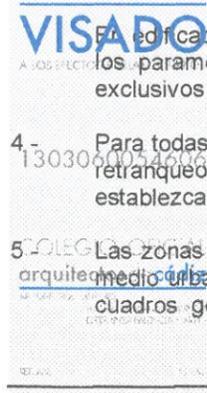
Las condiciones comunes a todas las redes, son las derivadas de la sección tipo de armonización entre redes, cuya posición relativa viene regulada por las secciones tipo. En esta armonización se tendrá en cuenta tanto las redes básicas como las opcionales, debiéndose cumplir los siguientes extremos:

- 1 - Todas las redes se resolverán obligatoriamente bajo las rasantes de las vías por donde discurren, según los esquemas indicados en planos y preferentemente fuera de la zona de rodadura.
- 2 - Los elementos funcionales de las mismas que inevitablemente deben situarse en superficie se concentraran en las zonas específicas así dispuestas.
- 3 - Las zonas dispondrán de bandas de acometidas que desembocarán en un panel de acometidas, que consistirá en un volumen monolítico de 5,00 x 1,5 x 0,45, situado en Planos se disponen o bien junto a los vados de acceso a las zonas privadas o junto a sus linderos y en el se situarán todos los armarios de acometida de los distintos servicios. El Proyecto de Urbanización establecerá el diseño pormenorizado tanto del monolito como de la banda donde se alojen los pozos de acometida y ello exclusivamente para las redes calificadas como básicas.

En edificaciones con bajos comerciales, se podrán montar los armarios de acometidas en uno de los paramentos del edificio con acceso libre desde el exterior o bien en espacio o espacios exclusivos dentro del edificio y con acceso independiente.

4 - Para todas las zonas se establecerá una servidumbre para el paso de instalaciones en las áreas de retanqueo siempre que el proyecto de urbanización, por razones técnicas justificadas así lo establezca.

5 - Las zonas con uso exclusivo para instalaciones se tratarán como áreas globales integradas en el medio urbano y donde se concentrarán, centros de transformación, cuadros de alumbrado público, cuadros generales de distribución de las redes telefónicas, centros de recogida selectiva de



basuras, etc. incluyéndose en todo caso todos los elementos funcionales de las redes susceptibles de ser centralizadas.

6 - Sobre dichas zonas y en los casos en que se considere necesario por parte del Proyecto de Urbanización se diseñará un espacio contenedor delimitado por una tapia perimetral de 2,20m de altura máxima sobre la rasante de la calle, distribuida de tal forma que en ese recinto pueda ubicarse un transformador prefabricado tipo Ormazábal así como los contenedores de recogida selectiva de basuras y demás usos sin que puedan servirse directamente desde el espacio público, cuyo diseño armonizará con el entorno urbano donde se ubica.

Dichas zonas, se sitúan en los correspondientes planos de ordenación, dentro de las zonas de reservas previstas en las vías públicas o espacios intermedios de estas con otros espacios de uso general. En el caso de que, de las consideraciones que establezca el Proyecto de Urbanización se derivara la innecesariedad de alguna de estas áreas, estas podrían incorporarse al diseño funcional de las vías, quedando su uso como reserva por si fueran necesarios mas adelante su utilización en cuyo caso se estará a lo indicado en el párrafo anterior. No obstante lo anterior la Administración podrá ubicar sobre ellas usos provisionales asociados a quioscos para usos cuya asociación natural sea la vía publica.

7- Para todas las infraestructuras Básicas, y que deberán ser desarrolladas con el correspondiente Proyecto de Urbanización, se estará a lo dispuesto en el Pliego General de Condiciones Técnicas del Ayuntamiento de Manilva

8- Dichas especificaciones se completaran con las establecidas en este Plan así como con las que normativamente pueda aprobar la Administración y los condicionantes particulares que las compañías suministradoras y explotadoras de los servicios de Urbanización y cuya inclusión será obligada para la realización de la Urbanización.

2.3.5- Condiciones particulares de redes de infraestructuras.

- **Red de saneamiento, Pluviales.** Para la recogida de las aguas se han previsto imbornales cada 25m. En las vías públicas y acometidas individualizadas para todas y cada una de las zonas previstas ya sean públicas o privadas.

La red se ejecutara el tubería de PVC y diámetro mínimo de 300mm, refuerzo por abrigado de hormigón en masa en pasos de calzadas, imbornales prefabricados de fundición, pozos y demás elementos de la red según normativa de Hormigón armado.

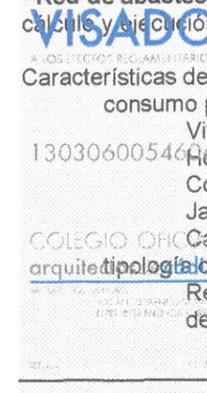
- **Red de saneamiento, Fecales.** De esta forma se pretende resolver el sistema separativo de fecales con tubería de sección mínima de 300 mm del resto de la urbanización interior.. Se ha previsto en las zonas edificables así como para las zonas verdes, acometidas diferenciadas. La red se ejecutara el tubería de PVC y diámetro mínimo de 300 mm, refuerzo por abrigado de hormigón en masa en pasos de calzadas, imbornales prefabricados de fundición, pozos y demás elementos de la red según normativa y cálculo, de Hormigón armado.

- **Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.** Las características básicas a tener en cuenta para el cálculo y ejecución de las redes son las siguientes:

Características de la red normalizada en el Pliego de Bases y compuesta por: consumo previsto medio:

Viviendas	por persona	400,0 litros/hab. x día
Hótelera	por huésped	300,0 litros/hab. x día
Comercial	por m ²	0,5 litros/hab. x día
Jardines	por m ²	3,0 litros/ m ² x día
Calles	por m ²	1,2 litros/ m ² x día

Red mallada con anillo principal de diámetro 200 en tubería enterrada y reforzada en cruces de calzadas de 200 mm,



Riego de riego:

Derivada de la principal y sobre sección mínima de tubería de 80 mm. Se disponen según indicaciones en plano no pudiéndose entre dos bocas de riego una distancia superior a 50m.

Hidrantes:

Con montaje sobre la red principal se disponen con diámetro de 45mm y una distancia no mayor de 100m entre dos hidrantes. En el plano correspondiente se establecen los puntos donde se sitúan así como su relación con las bocas de riego y las zonas verdes públicas.

Presión mínima de servicio y nominal:

La presión mínima de servicio considerada será de 10 AT y la PN de 20. En los casos en que no se pudiera obtener de la red general las presiones indicadas se dispondrán bombeo y depósito que garantice el consumo previsto para tres días. Se ha previsto en las zonas edificables así como para las zonas verdes, acometidas diferenciadas.

Depósito obligatorio para los proyectos de edificación:

Se preverá depósito acumulador de agua en cada edificación, dichos depósitos garantizaran el suministro al menos para dos días y con el máximo consumo previsto.

- Red eléctrica La red se ha diseñado en dos niveles:

a)- Red de media tensión mallada como enlace entre transformadores. En principio se han distribuido 3 Centros de Transformación equidistantes entre si, que garantizan el consumo así como las posibles averías de los mismos.

b)- Redes ramificadas en acometidas en baja tensión desde aquellos a los puntos de consumo

- Red telefónica y de telecomunicación. La red se diseñará de acuerdo a lo establecido en aquel y bajo las directrices señaladas por la Compañía, en su informe, en materia de acometidas.

- Red alumbrado público. Los conductores en todos los casos serán del tipo termoplástico de PVC y tensiones en servicio no superior a 1.000 voltios. Las luminarias dispondrán de arqueta de conexión en su caso, toma de tierra. Los centros de mando se sitúan junto a los centros de transformación y en las áreas de servicios diseñadas. El sistema de accionamiento será por cedula fotovoltaica.

- Diseño de la vegetación de los espacios libres. Entendidas las zonas verdes como jardines mediterráneos se utilizan tres tipos de árboles que configuran el techo vegetal para un jardín mediterráneo en donde las zonas de pradera son prácticamente desconocidas. Las especies autóctonas son el Pino mediterráneo, el Ciprés tubular y el Naranjo, reservado este último al acompañamiento peatonal estancial por sus cualidades intrínsecas. El resto de la vegetación reducirá al mínimo las zonas de pradera potenciando la vegetación de acompañamiento del sistema de dunas, en la zona sur, y plantaciones de arbustos y flores en el resto junto a un tratamiento del suelo de tierra apisonada y albero con diseño de senderos pavimentados con losas de hormigón, como ya se indicó.

Art. 2.4 - Condiciones particulares de la red viaria.

2.4.1- Viario.

La red viaria prevista para este Estudio de Detalle se compone de 1 zona vial ya sea mixto o peatonal, todos ellos públicos. Estas vías quedan reflejadas en los Planos nº 10 y 10.1 de los planos de la Propuesta respondiendo las diferentes secciones propuestas a 10 secciones tipo de acuerdo a los esquemas incorporados en el plano nº 09 y 09.1 y perteneciendo todos ellos a algunas de las siguientes zonas en que se dividen los suelos pertenecientes a la red viaria y que señalados en los planos como EQ.RV.— corresponden al siguiente cuadro:



EQ.RV.01 -	37.150,28 m²
Total.....-	37.150,287 m²

Constituyen la red viaria rodada y peatonal, los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas y vehículos de transporte así como los que permitan la permanencia de estos estacionados en espacios públicos anexos; los mencionados espacios se encuentran definidos en los correspondientes planos de proyecto, y los usos previstos son excluyentes de aquellos que no sean los indicados, pudiéndose permitir concesiones de pequeños quioscos reguladores por la correspondiente ordenanza municipal en áreas que no limiten la libre circulación en las zonas peatonales.

En la red viaria (rodada y peatonal) se han situado nodos permanentes que obligatoriamente establecen el vínculo de una zona privada con la red rodada.

La sección estándar para toda la red viaria definida en el Estudio de Detalle corresponderá genéricamente a los siguientes criterios técnicos:

Tipo de sección normalizada compuesta por:

viario rodado:

- Sección Tipo II 15cm Zahorra artificial compactada
- 20cm Zahorra natural compactada
- Riego de imprimación
- 07cm Aglomerado asfáltico tipo G-25
- 06cm Aglomerado asfáltico tipo S-20
- Encintado bordillo tipo A-1

aceras y caminos peatonales:

- Sección E. Detalle 25cm Zahorra natural compactada
- 15cm Solera Hormigón acabado
- 10cm Solera Hormigón y 5cm Solería

aparcamientos en vías:

- Sección E. Detalle Encintado bordillo tipo A-1
- 20cm Solera Hormigón acabado

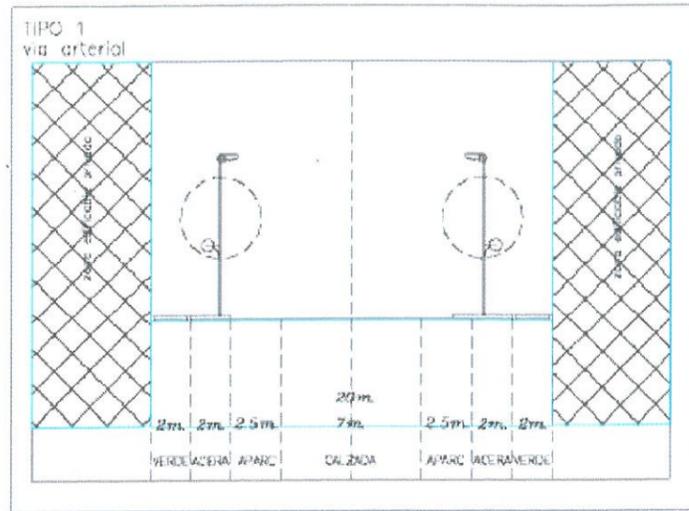
Los tipos de vías previstas en el presente Estudio de Detalle y cuya geometría se define en planos del proyecto corresponde a alguno de los tipos señalados a continuación y numerados del 1 al 7 (con dos variantes en el tipo 3 el a y el b).

Bajo la banda de la zona de reserva, así como de las áreas de aparcamiento previstas discurrirán las infraestructuras necesarias estando prevista la normalización de su trazado así como la de las acometidas e instalaciones anexas a las infraestructuras urbanas.

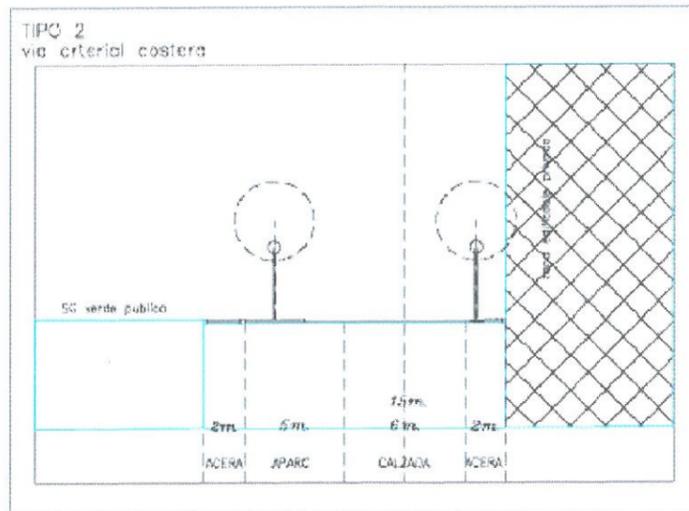
La banda de aparcamiento tiene reservado a ambos lados de los accesos a zonas reguladas, la dotación de los destinados a minusválidos (D 72/92) (7 plazas).



Tipo 1. Vialio arterial de acceso y general de la ordenación con sección indicada y situada según plano de alineaciones.



Tipo 2. Vialio arterial costero de la ordenación con sección indicada y situada según plano de alineaciones.

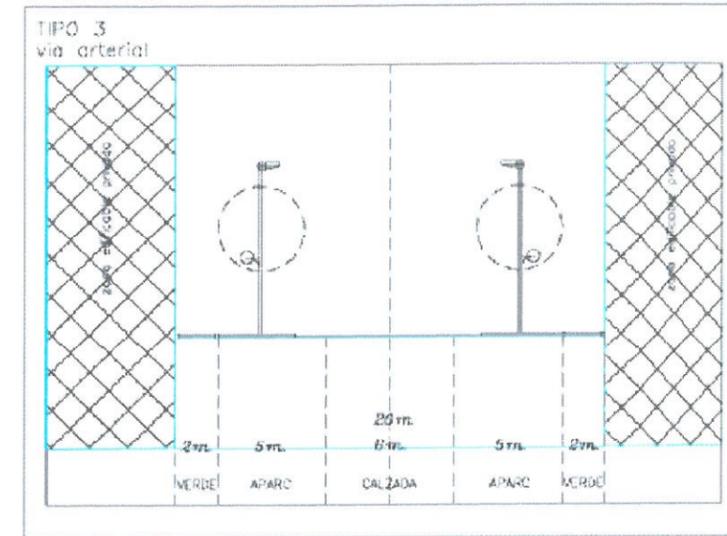


VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

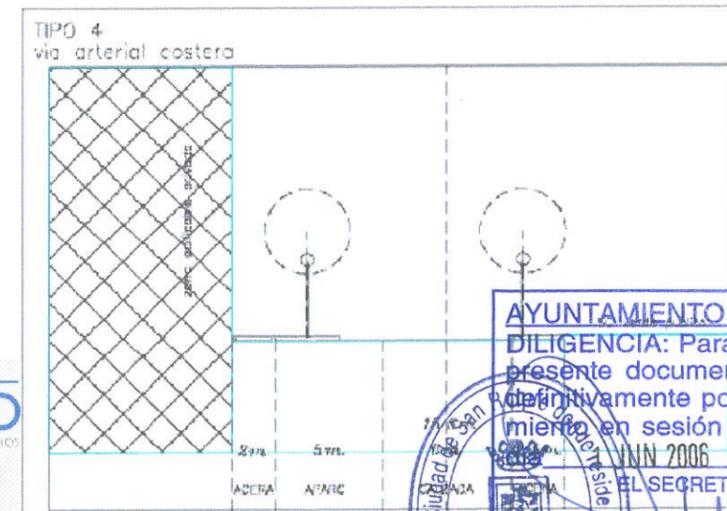
1303060054606

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Tipo 3. Vialio arterial de la ordenación con sección indicada y situada según plano de alineaciones.



Tipo 4. Vialio arterial costero de la ordenación con sección indicada y situada según plano de alineaciones.



VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

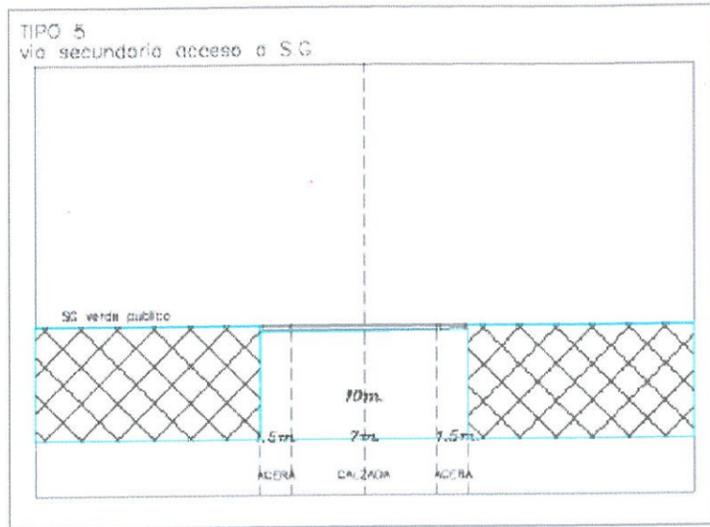
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 20 JUN 2006 al Punto 6

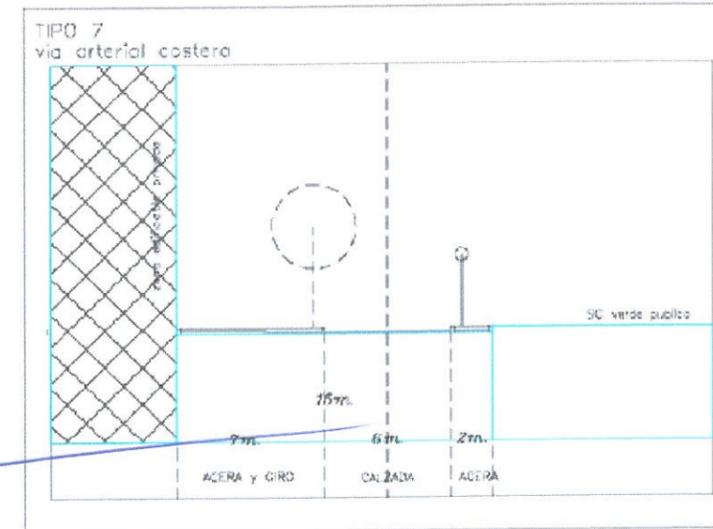
EL SECRETARIO GENERAL,

SECRETARIA

Tipo 5. Vial de acceso al Sistema General costero con sección indicada y situada según plano de alineaciones.

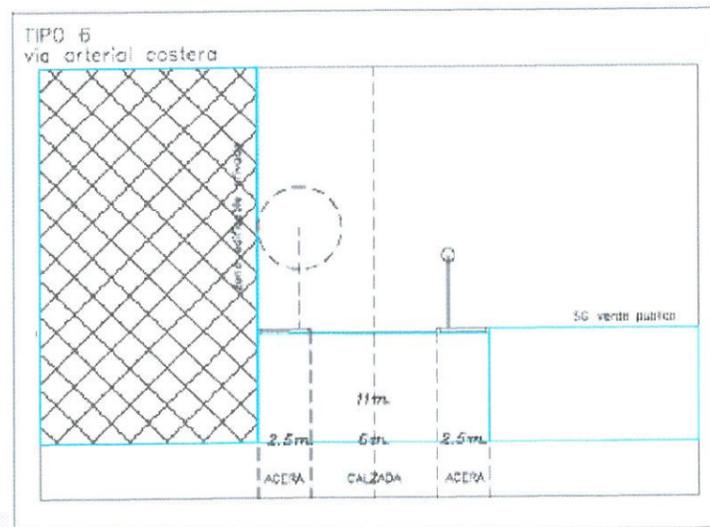


Tipo 7. Vial arterial costero de la ordenación con sección indicada y situada según plano de alineaciones.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10 de mayo de 2016 al Punto 6 del orden del día.
 SECRETARIO GENERAL,

Tipo 6. Vial arterial costero de la ordenación con sección indicada y situada según plano de alineaciones.



Para todos los tipos de vías, se establece como dimensión mínima de la plaza de aparcamiento la de 2,50 m x 5,00 m. debiéndose reservar, al menos, el 2 % de las situadas en vías al cumplimiento del Decreto de accesibilidad 72/94, previendo plazas de 3,50 m x 5,00 m. preferiblemente junto a los vados de acceso a las zonas señaladas en planos.

2.4.2- Aparcamientos

La capacidad total de los aparcamientos públicos establecidos en este Estudio de Detalle responden al siguiente cuadro:

En la EQ.RV.01 -	560 plazas	(12 adaptadas al D. 72/92)
Total..... -	560 plazas	

El vado definido en los planos de ordenación del vial como acceso rodado a las zonas privativas, tendrá un ancho estándar de 6.0 m.

Las áreas para infraestructuras, se definen como espacios limitativos del uso infraestructural, complementario a las redes previstas en el Proyecto.

En dichas áreas, señaladas en planos, se alojaran los elementos funcionales tanto de la red de distribución de energía eléctrica (transformadores), como cuadros de alumbrado y elementos de servicios (recogida de basura selectiva etc.), necesarios para el correcto funcionamiento de los servicios.

VISADO
 A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cádiz

VISADO
 A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

Fdo: La Propiedad
 SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cádiz

Fdo: Los arquitectos
 E. Palencia y L.A. Blanco

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

D- LISTA DE PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE "TORRE CARBONERA"

Sector: 001-TC del P.G.O.U. de San Roque
 Denominación: "TORRE CARBONERA"
 T.M. de San Roque (Cádiz).

Documento Aprobación Definitiva

VISADO
 Redacción:
 Propietario:
 1303060054606

Luis A. Blanco y Esperanza Palencia Martín, arquitectos
 SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS

Marzo de 2006

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de Cádiz

D. INDICE DE PLANOS.

Planos de información general.		
nº	plano.	Escala
00	Plano de situación en el Término Municipal de San Roque	1/20.000
01	Plano de situación en el Término Municipal de San Roque	1/10.000
02	Plano topográfico, edificaciones y afecciones	1/1.000
03	Plano catastral, estructura de la propiedad	1/1.000
Planos de información urbanística.		
nº	plano.	Escala
04	Plano de situación en relación con el PG de TM. de San Roque	1/10.000
05	Plano de infraestructuras existentes y previstas en el PG. Abastecimiento de agua Saneamiento (pluviales, fecales) Energía eléctrica Telefonía y otras	1/10.000
Planos de la Propuesta.		
nº	plano	Escala
06	Plano de ordenación con sectores colindantes. PGOU vigente	1/10.000
07	Plano de zonificación, y usos del suelo	1/1.000
07a	Plano de zonificación, y usos del suelo (parte 1 de 4)	1/500
07b	Plano de zonificación, y usos del suelo (parte 2 de 4)	1/500
07c	Plano de zonificación, y usos del suelo (parte 3 de 4)	1/500
07d	Plano de zonificación, y usos del suelo (parte 4 de 4)	1/500
08	Plano de alineaciones y rasantes, trazado de vías	1/1.000
08.1	Perfiles longitudinales de la red viaria propuesta (1 de 5)	1/500 y 1/100
08.2	Perfiles longitudinales de la red viaria propuesta (2 de 5)	1/500 y 1/100
08.3	Perfiles longitudinales de la red viaria propuesta (3 de 5)	1/500 y 1/100
08.4	Perfiles longitudinales de la red viaria propuesta (4 de 5)	1/500 y 1/100
08.5	Perfiles longitudinales de la red viaria propuesta (5 de 5)	1/500 y 1/100
09	Plano de la red viaria, Topográfico modificado, tipologías (plano guía)	1/1.000
09.1	Tipología de vías	1/200
10	Plano-Esquema de la red de saneamiento (pluviales)	1/1.000
11	Plano-Esquema de la red de saneamiento (fecales)	1/1.000
12	Plano-Esquema de la red de abastecimiento de agua	1/1.000
13	Plano-Esquema de la red de energía eléctrica	1/1.000
14	Plano-Esquema de la red de alumbrado público y zonas verdes	1/1.000
15	Plano-Esquema de la red de telefonía y telecomunicación	1/1.000

VISADO
 A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de Cádiz

REVISADO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 de JUN 2006 al Punto 6
 EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

E- ANEXOS

ESTUDIO DE DETALLE "TORRE CARBONERA"

Sector: 001-TC del P.G.O.U. de San Roque
 Denominación: "TORRE CARBONERA"
 T.M. de San Roque (Cádiz).

Documento Aprobación Definitiva

VISADO
 A LOS EFECTOS REGULATORIOS

Redacción: Luis A. Blanco y Esperanza Palencia Martín, arquitectos
 Propietario: SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de Cádiz

Marzo de 2006

E. ANEXOS.

Se incorporan al documento los siguientes Anexos justificativos y de cumplimiento:

- E.1. Escritura de disolución y liquidación de la Sociedad Torre Carbonera y de las Sociedades Promotoras del Estudio de Detalle. (SOCIEDAD COLOMBINA S.A. Y OTROS)
- E.2. Escrituras de las Fincas incluidas en el sector 001-TC y Referencias Registrales.
- E.3. Certificados de las Compañías suministradoras de los servicios sobre la disponibilidad de los mismos y situación de punto de acometida.
- E.4. Plano Oficial del Deslinde del Dominio Público de la Zona Marítimo Terrestre
- E.5. Certificación sobre las servidumbres militares existentes sobre el sector.
- E.6. Documentación sobre la cesión del enclave existente al ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- E.7. Publicación del Acuerdo de Aprobación Inicial en el B.O.P de Cádiz y áreas nominales sobre las cuales expresamente se suspenden las aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y licencias urbanística:
- E.8. Cumplimiento pormenorizado del contenido de los informes Municipales y de los sectoriales producidos en el periodo de información pública.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 1 JUN 2006 al Punto 6)

EL SECRETARIO GENERAL,



VISADO
 A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1303060054606

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de Cádiz