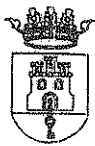
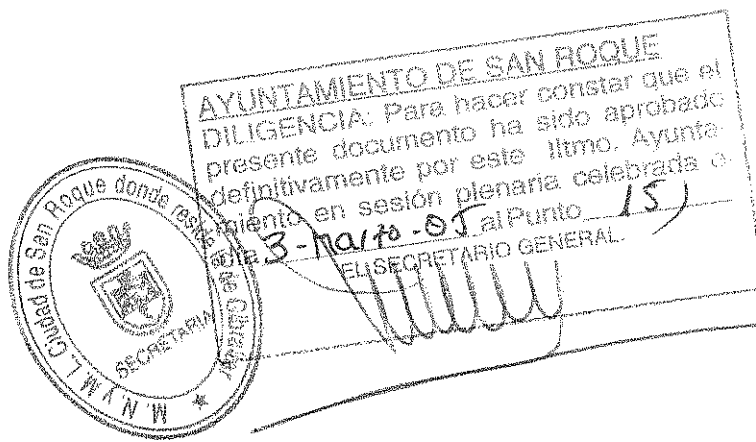


MEMORIA



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE CAMPO DE GIBRALTAR (CÁDIZ)



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁREA 013-SR CUARTEL "DIEGO SALINAS"
SAN ROQUE
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

ARQUITECTO:

LUIS CARLOS LORENZANA CARRILLO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CUARTEL DIEGO SALINAS"

INDICE

MEMORIA

1. ENCARGO Y OBJETO
2. AMBITO Y CARACTERISTICAS
 - 2.1. Delimitación y Superficies
 - 2.2. Características físicas y ambientales
 - 2.3. Geología
 - 2.4. Usos, edificaciones existentes
 - 2.5. Infraestructura existente
 - 2.6. Estructura de la propiedad
3. ANTECEDENTES
 - 3.1. De planeamiento
 - 3.2. Actuaciones realizadas en el ámbito
4. CRITERIOS Y OBJETIVOS
5. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN Y PROCEDENCIA
6. SINTESIS DE LA ORDENACION Y CUADROS DE CARACTERISTICAS
 - 6.1. Distribución de la superficie total por usos
 - 6.2. Aprovechamiento total edificatorio
 - 6.3. Asignación del aprovechamiento
7. INFRAESTRUCTURA
 - 7.1. Red agua potable
 - 7.2. Hidrologia y drenaje
 - 7.3. Red de fecales
 - 7.4. Red de media y baja tensión

ORDENANZAS

- Generalidades y terminología
- Régimen urbanístico del suelo
- Normas de edificación
- Catalogo de la edificación
- Catalogo de la vegetación

NORMAS PARTICULARES

1. RESIDENCIAL TERCIARIO
2. EQUIPAMIENTO PUBLICO
3. EQUIPAMIENTO PRIVADO
4. ESPACIOS LIBRE PUBLICO
5. ESPACIOS LIBRE PRIVADO
6. RED VIARIA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN POR PARCELA

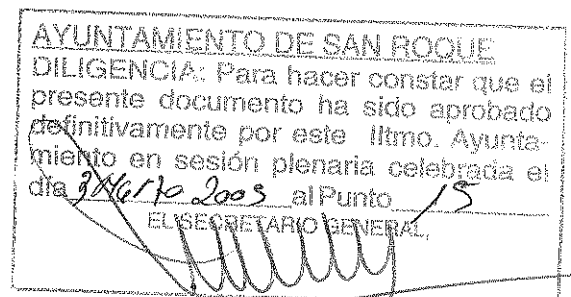
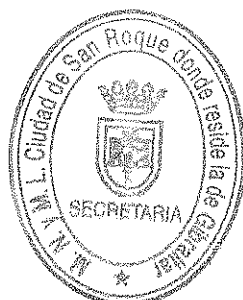
PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS

PLANOS DE INFORMACION

PLANOS DE ORDENACION



MEMORIA

1. ENCARGO Y OBJETO

El Excmo. Ayuntamiento de San Roque, dentro de sus competencias urbanísticas y atendiendo a su programa de renovación y revitalización del centro urbano, propuso la Modificación Puntual del ámbito del Cuartel Diego Salinas, como ajuste de las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado, a la realidad existente, ante unas nuevas circunstancias que han variado sustancialmente los supuestos que soportaron los criterios utilizados para su redacción.

De esta manera en definitiva se hace necesario, para su desarrollo, plantear el Plan Especial de Reforma Interior y, teniendo en cuenta los nuevos condicionantes sobrevenidos, proponer una ordenación de carácter unitario e integrador con estos y la trama urbana existente.

Por otra parte La Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de San Roque, es el propietario mayoritario, lo que implica la posibilidad de disponer de suelo de titularidad pública en una zona del Casco Urbano consolidado, de gran potencialidad, debido al proceso de renovación y ordenación que se va a llevar a cabo en dichos terrenos.

Por tanto el Ilmo., Ayuntamiento de San Roque, a través de su empresa Municipal del Suelo y la Vivienda, "EMROQUE", ha impulsado la formulación del PERI y por tanto titular del encargo.

2. AMBITO Y CARACTERISTICAS

2.1 Delimitación y superficies

La delimitación del ámbito sujeto a Plan Especial de Reforma Interior, según la Modificación del PGOU aprobada, tenía una superficie total asignada de 56.764 m², no obstante y según medición realizada recientemente, esta se ajusta a 56.626,70 m².

Se ha hecho necesario ajustar ligeramente, la delimitación física del ámbito.

En definitiva se ajusta la delimitación del ámbito, en los puntos precisos, de manera que pueda obtenerse una unidad autónoma con un sistema de viario, que se conecte con la trama urbana actual.

2.2 Características físicas y ambientales

El ámbito objeto de planeamiento está situado al Oeste del núcleo urbano de San Roque. Teniendo los siguientes límites:

Norte: Camino del almendral

Sur: Camino a la Ermita

Este: La Alameda de San Roque

Oeste. Huerta Varela y Barriada de la Paz.

El acceso principal lo tiene desde el enlace situado en el Km 118 de la carretera Nacional 340, Cádiz-Málaga, tomando a continuación la carretera 331 a Pinar del Rey.



En la actualidad los terrenos, junto con los de Huerta Varela, constituyen la zona no consolidada dentro de la trama urbana de San Roque y su desarrollo supondrá la consolidación del casco hacia el Oeste.

Los terrenos se presentan sensiblemente trapezoidal, con dos zonas diferenciadas.

La zona más al Este y donde se ubicaba las edificaciones, pabellones, que linda con la Alameda, presenta un desnivel desde este punto y el extremo opuesto, de 9 metros aproximadamente. Siendo la zona donde se formaliza un espacio central, de indudable valor, flanqueado por los pabellones principales, y que conecta a través del pabellón de cierre con el espacio más representativo de la ciudad, La Alameda.

La zona más al Oeste, es una zona libre de edificación que se sitúa a una cota inferior, con un desnivel de 3 metros aproximadamente.

Estas características esenciales definen las principales criterios de ordenación, que se expondrán en el apartado correspondiente, y que se manifiesta sobre todo en la formalización de un gran espacio central, y con un eje que recorre todo el recinto de Este a Oeste, situando la edificación en los bordes.

La disposición del eje principal Este-Oeste, y de los viales transversales, son determinantes para la formalización del conjunto, de tal manera que esta estructura posibilita la disposición de las zonas edificables. Esto provoca una adecuada ordenación en este borde de la ciudad, hasta ahora bastante disperso.

2.3 Geología

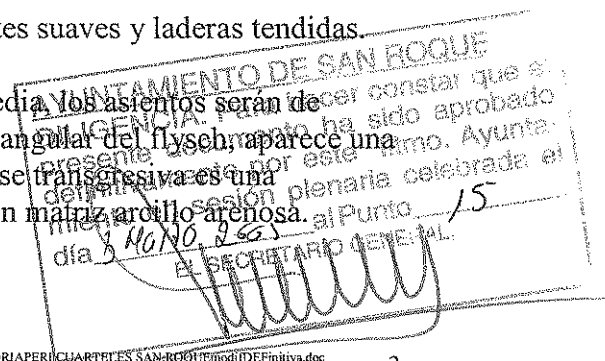
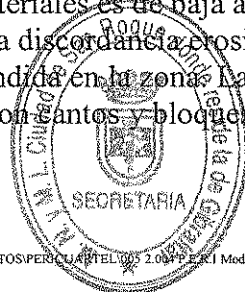
Los materiales estudiados pertenecen a la denominada Región III. Litológicamente, los materiales que predominan corresponden a arenisca, arcillas y margas que se presentan en formaciones tipo Flysch, y arenisca masivas de carácter silíceo con intercalaciones de arcillas pizarrosas. Hay que precisar que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

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

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

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

La capacidad portante de estos materiales es de baja a media. Los asentamientos serán de magnitud media. Apoyándose en la discordancia erosiva angular del flysch, aparece una serie fundamentalmente muy extendida en la zona. La base transgresiva es una formación conglomerática basta, con cantos y bloques con matriz arcillo-arenosa.



2.4 Usos, edificaciones existentes

Los terrenos son actualmente improductivos, estando las edificaciones sin uso alguno, una vez fueron desafectados del uso militar.

Las edificaciones existentes son las antiguas instalaciones militares, constituidas por los pabellones A,B,C, D, que conforman un recinto constituido fundamentalmente por edificaciones aisladas, conformando una plaza Armas en la disposición de los pabellones A,B,C,. Este conjunto constituirá el núcleo de la nueva área de centralidad. Se pretende la conservación integral de estos cuatro edificios, que junto con la Ermita de San Roque constituyen un recinto histórico de elevado interés arquitectónico y adecuado para potenciar los usos públicos, creando una nueva imagen y constituyéndose en una zona de transición al conjunto Histórico de San Roque.

2.5 Infraestructura existente

Red viaria

Los terrenos se apoyan fundamentalmente en el camino a la Ermita y el Camino del Almendral, que desde el desvío desde el Pinar del Rey constituye los dos accesos desde el Oeste al Casco Urbano.

El camino a la Ermita está bien dimensionado, en lo que respecta a su sección. Sobre el Camino del Almendral el Ayuntamiento va ejecutando obras de acerado tendente a consolidar su borde Norte, de forma que permita el posterior desdoblamiento de la vía en consonancia con su carácter de acceso.

El acceso Este se realiza a través de la Alameda, centro neurálgico de la Ciudad, siendo el viario por lo tanto de escasa entidad.

Los accesos Norte --Sur se realiza desde el viario secundario que atraviesa la trama urbana, siendo de reducida importancia. Mas dificultoso desde el Sur debido a la diferencia de cota.

Abastecimiento de Agua

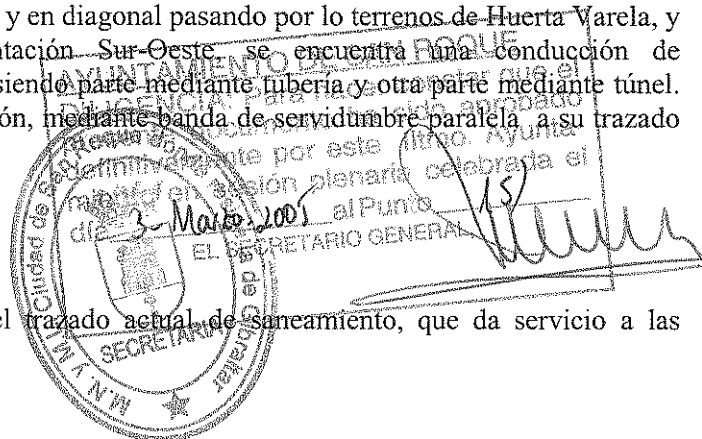
Sobre la carretera de Santa Margarita hasta el cruce con la carretera del Pinar del Rey, existe una conducción de agua que discurre por su margen derecho. Es de fibrocemento con sección de 200 mm.

En su borde Norte discurre una tubería que es de fibrocemento y con diámetro de 200 mm. Y por su borde Sur una de diámetro 200 mm.

Desde la carretera de Santa Margarita, y en diagonal pasando por lo terrenos de Huerta Varela, y entrando lateralmente en su orientación Sur-Oeste, se encuentra una conducción de Confederación Hidrográfica del Sur, siendo parte mediante tubería y otra parte mediante túnel. Se exige su mantenimiento y protección, mediante banda de servidumbre paralela a su trazado de 24 metros de anchura.

Saneamiento

La zona se encuentra rodeada por el trazado actual de saneamiento, que da servicio a las urbanizaciones colindantes.



Tanto en el camino del Almendral como en el de la Ermita, existe la red de saneamiento. Ahora bien esta es solo de fecales, siendo insuficiente para asumir la ampliación de su servicio.

De aquí que se proponga dejar la red existente, pero proponiendo una red nueva tanto de fecales como de pluviales, por el camino del Almendral.

Energía eléctrica

En el perímetro del edificio existen centros de transformación situados en el camino del Almendral, junto a la Barriada de la Paz, en el camino de La Ermita, etc.

Ahora bien la demanda de energía eléctrica que se propone debería ser estudiada con la traída de una línea que garantice el servicio.

Se reserva suelo destinado a centros de transformación, que tomarán la energía de esta nueva línea de media tensión, que abastecería tanto al área 012-SR, Huerta Varela, como a nuestra área 013-SR.

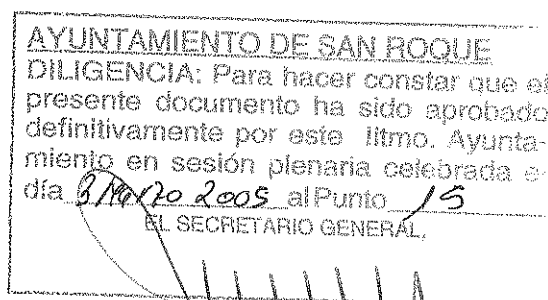
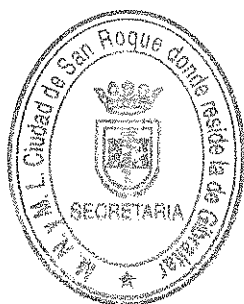
Este se sitúa aprovechando el desnivel del terreno, de tal manera que no consume aprovechamiento.

2.6 Estructura de la propiedad

Los propietarios incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada en la modificación del Plan General, y sus respectivas superficies registrales son las siguientes:

- Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda "EMROQUE"	52.224,70 m2
-Ayuntamiento	3.397 m2
-Confederación Hidrográfica del Sur, (afección por servidumbre)	1.005 m2
TOTAL SUPERFICIE	56.626,70 M2
TOTAL AMBITO	56.626,70 M2

Tal como se puede comprobar existe un propietario con una clara mayoría superficial, y por tanto tiene capacidad suficiente para formar y gestionar la correspondiente Junta de Compensación.



3. ANTECEDENTES

La antigua instalación del Cuartel Diego Salinas, ha estado ocupada hasta mediados de los años noventa, siendo abandonados por el Ministerio de Defensa y desafectado del uso militar.

El conjunto de las edificaciones principales, dada su antigüedad y estado de abandono, precisa de una intervención urgente. Su situación, próxima al Conjunto Histórico de San Roque, hace que sea un lugar privilegiado, precisando por tanto una intervención urgente.

De esta manera se le daría cabida a actividades residenciales, terciarias y dotacionales que difícilmente tendrían cabida en el casco histórico.

Debido a que sobre el ámbito concurren diversas circunstancias, derivadas de los instrumentos de planeamiento general aprobados y sus anexos, es preciso incorporar en este apartado una síntesis, de sus determinaciones y conclusiones, con finalidad de encuadrar adecuadamente la actuación y sus criterios de ordenación

3.1 De planeamiento

EL PGOU DE SAN ROQUE

El presente documento formula el desarrollo de la Modificación Puntual para el área 013-SR del "Cuartel Diego Salinas", con aprobación definitiva de fecha 12 de Noviembre del 2002, y aceptación del Texto Refundido por la CPOT de fecha 13 de Julio de 2004. Del PGOU de San Roque, aprobado definitivamente por Resolución de la CPU de fecha noviembre/1987 y Texto Refundido aceptado por la C.P.O.T. de 18 de abril de 1996, siendo coincidente con el PGOU aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.O.T. de 25 de Julio de 2000.

Clasificada como suelo urbano y calificada como residencial, y terciario complementario.

La edificabilidad se establece por volumetría específica, con una altura máxima de cuatro plantas, y una 5ª con una ocupación del 50% de la 4ª.

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Propone la ordenación del conjunto de espacios libres y zonas verdes. Distinguiendo entre zonas verdes, como jardín y espacios libres, como espacio con un tratamiento más duro, parque urbano.

La estructura viaria se considera no obstante, vinculante, por tratarse de viario estructurales.

Se prevé la catalogación de los edificios tramados como equipamiento y su entorno.

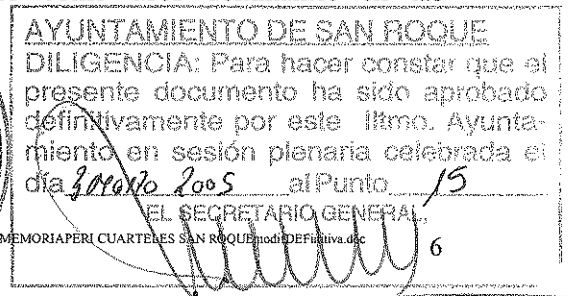
- Determinaciones urbanísticas del Área sujeta a PERI

Las determinaciones urbanísticas establecidas por la modificación, que deben ser desarrolladas por el presente Plan Especial, son las siguientes:

- Superficie ámbito: 56.626,70 m²
- Superficie a efectos de edificabilidad 53.229,70 m²

· Calificación: Residencial y terciario complementario como usos dominantes en las proporciones que se señalan.

· Densidad: 75 viv/ha



· Edificabilidad residencial: 0,95 m²/m² (2,85 m³/m²; h=3,00 m)
terciario: 0,95 m²/m² (3,325 m³/m²; h=3,50 m)

· El aprovechamiento residencial y terciario se establecerá en las siguientes proporciones:

Residencial: 90%
Terciario: 10%

Edificabilidad residencial: 90% s/53.229,70 m² x 0.95 m²/m² = 45.511,39 m².
Nº Máximo de viviendas: 5,663 ha x 75 vda/ha = 424,7 vdas.
Edificabilidad terciaria: 10% s/53.229,70 m² x 0.95 m²/m² = 5.056,82 m².

· Altura máxima: A definir por el PERI

· Dotaciones: Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento, así como las zonas verdes y espacios libre, todos los equipamientos del Área., que son los que a continuación se indican:

Zona Verde.....	7.927 m ²
Espacio libre.....	12.612 m ²
Equipamiento.....	4.979 m ²

· Aparcamientos: Se dispondrá, anejo a la red viaria un máximo del 50% del mínimo total de plazas de aparcamientos, a razón de 1 plaza por vivienda y cada 100 m² ó fracción en usos terciarios. Y si dispondrá de un aparcamiento público subterráneo.

· Sistema de actuación: Compensación

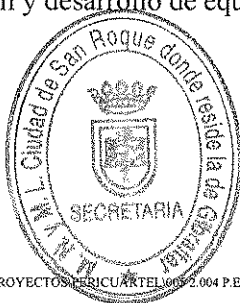
Entre los objetivos perseguidos por la Modificación de Plan General, que deberán ser tenidos en cuenta en la ordenación, se encuentran los siguientes:

Crear vías de relación entre el Camino del Almendral, y el del La Ermita, delimitadores del ámbito. Favoreciendo las conexiones con la trama urbana existente. Al objeto de resolver la desarticulación entre ambas vías.

La actuación llevaría a redefinir y ampliar la infraestructura existente, de tal manera que permita mejorar lo SS.GG. de la red viaria. Y concretamente el desdoblamiento del acceso por el camino del Almendral.

Así mismo completaríamos el vacío, en la trama urbana, existente en una zona como es el Cuartel Digo Salinas. Sirviendo de conexión entre el centro urbano de San Roque y Huerta Varela.

Esta área serviría para la obtención y desarrollo de equipamientos.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 de Mayo 2005 al Punto 15
EL SECRETARIO GENERAL.

3.2 Actuaciones realizadas en el Ámbito

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

La ordenación propuesta, no está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo a lo previsto en la Ley 7/1994, así como al Reglamento que lo desarrolla, al no suponer modificaciones en la clasificación del Suelo, que sigue siendo urbano.

No obstante, se incorpora a este documento de modificación, las medidas correctoras que suponen una mejora del medio ambiente urbano.

Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento

Medidas correctoras de impactos

Se enumeran las distintas medidas correctoras, con la intención de paliar sobre todo los efectos negativos de la ejecución de las obras de urbanización y edificación. Así como de las posibles actividades económicas que se implanten.

Medidas correctoras de impactos sobre atmósfera

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

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

Medidas correctoras de impactos sobre suelo

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

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

Medidas correctoras de impactos sobre las aguas subterráneas

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

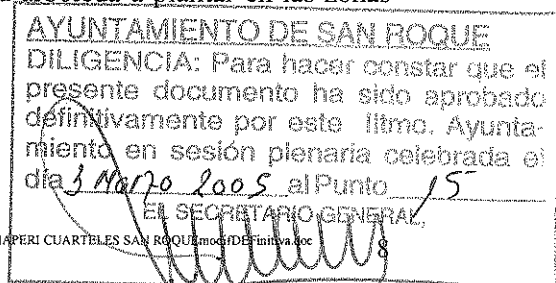
Con ello se considera improbable el afloramiento del acuífero.

Medidas correctoras de impactos sobre el medio biótico

Medidas correctoras de impactos sobre la vegetación.

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

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



Medidas correctoras de impactos sobre la fauna

No se prevé medidas de impacto sobre la fauna, por tratarse de suelo urbano.

Medidas de control y seguimiento

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

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

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

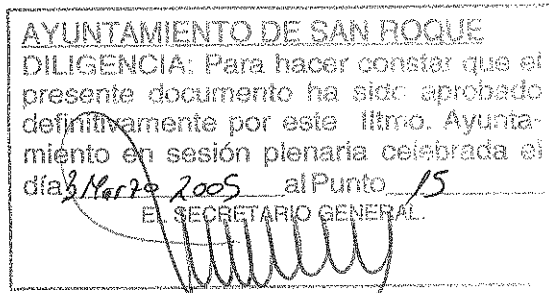
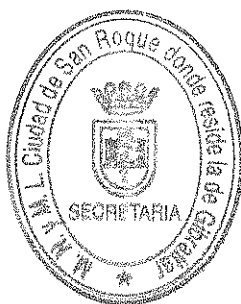
Las medidas correctoras que se proponen son las siguientes:

1.- El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización, deberán contemplar las determinaciones urbanísticas y medidas ambientales que así recogen en el presente documento de planeamiento.

2.- El planeamiento de desarrollo y los Proyectos de Urbanización, deberán contemplar el tratamiento de fachadas a los nuevos bordes urbanos, así como establecer el sistema de recogida de los residuos sólidos urbanos, incluyendo la previsión de zonas destinadas a la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

3.- El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento, quedan sujetas a los actos de disciplina o/y al control por las ordenanzas municipales de la diferentes actividades a desarrollar. Así mismo se observará el cumplimiento de los niveles de ruidos y vibraciones que establece el Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por lo que se aprueba el Reglamento de calidad del Aire.

En este sentido, las ordenanzas municipales deberán adaptarse al modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente, contra ruido y vibraciones aprobado por Orden de 3 de septiembre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente.



Avance de la revisión del PGOU.

En la actualidad se encuentra en proceso de redacción la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Roque, habiéndose aprobado el correspondiente Avance de Planeamiento que por su concreción, permite reflejar los criterios de ordenación para un Área tan detallada como la 013-SR "Cuartel Diego Salinas".

A lo largo del tiempo, ha existido un proceso de urbanización de los terrenos limítrofes, con el camino del Almendral. Sin embargo hasta el último medio siglo el proceso de crecimiento ha estado desligado del Centro Histórico. Esto ha traído consigo unas débiles estructuras urbanas que no contribuyen a la formalización de la ciudad.

De los objetivos previstos en el mismo, se deduce la enorme importancia que tiene el desarrollo del área, para la articulación de la imagen de la nueva ciudad, que se proyecta.

Se pretende conformar la nueva fachada de poniente, de la ciudad, en torno a una sucesión de grandes espacios públicos que desembocan en Huerta Varela, a modo de mirador sobre la vega del valle del Alhaja.

Igualmente se estructura un nuevo espacio urbano mediante las conexiones transversales entre el camino del Almendral y el de la Ermita.

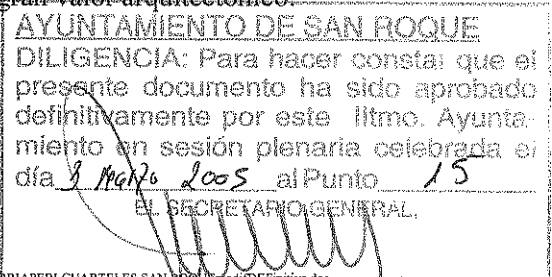
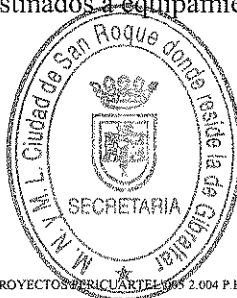
Es por lo que el estructurar la ordenación en espina de pez, potenciando el referente a un gran eje central, que conecte la Alameda hacia el Oeste, con la trama urbana de la ciudad. Y por supuesto el desdoblamiento del camino del Almendral, que se convertirá en el eje funcional de acceso a la ciudad.

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS

De los antecedentes descritos anteriormente, habiendo sido analizados los determinantes y necesidades, las condiciones topográficas y de soleamiento y los objetivos establecidos en el Avance de la Revisión del PGOU, se propone para su desarrollo la ordenación urbanística reflejada en los planos del presente Documento, desarrollada de acuerdo con las premisas que se exponen a continuación:

En relación con la estructura urbana en la que se inserta:

- Se ha de hacer referencia especial a la posición de los terrenos en relación a la ciudad, y la función que debe desarrollar como colmatación del Casco histórico, y su desarrollo hacia el Oeste, acceso que se convertirá en el principal hacia toda la zona.
- Se plantea la solución de continuidad, entre los distintos bordes de la trama urbana, con la solución de espina de pez para el viario. De tal manera que se soluciona la relación Norte-Sur mediante la introducción del viario en este sentido. Y la introducción de un gran eje central que conecte la alameda con Huerta Varela.
- Se obtiene un espacio dotacional de indudable calidad, con carácter de sistema general, conformado por unos edificios destinados a equipamiento de gran valor arquitectónico.



En relación con los antecedentes:

- Desarrollar la ordenación de acuerdo con las previsiones del Avance de la Revisión del PGOU de San Roque, para el recinto del Cuartel, de forma que la imagen final resulte necesariamente coherente y urbanísticamente unitaria.
- Tener en cuenta las recomendaciones del estudio de Impacto medioambiental, vinculado al trámite de modificación del PGOU, en cuanto a la implantación de las zonas verdes y su integración en la estructura urbana existente.

En relación con la ordenación propuesta:

- Diseñar la implantación de las parcelas residenciales para obtener las mejores condiciones de soleamiento y orientación, conformando una unidad con las condiciones del nuevo viario y las edificaciones existentes.
- Prever el equipamiento dotacional necesario, que como mínimo será el establecido en la modificación del PGOU.
- Proponer un sistema viario, tanto rodado como peatonal, que permita así mismo integrar el desarrollo urbanístico del área en su entorno, pero de tal manera que su coste sea asumible por el aprovechamiento establecido para la Unidad.
- Distribuir adecuadamente las áreas de equipamiento en el ámbito del Plan Especial, en relación con dicho sistema viario, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y PROCEDENCIA

5.1. Alternativas de Ordenación

Durante la fase de redacción del Plan Especial se han ido planteando distintas alternativas para formalizar la ordenación definitiva. Siempre teniendo en cuenta las premisas de partida. (Potenciar el espacio central entre edificios, conservando los mismos, creación de un eje central que organice la actuación, conexiones con la trama urbana existente, y con la actuación en Huerta Varela, etc.)

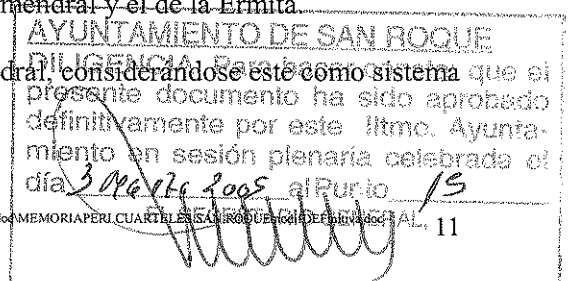
5.2. Descripción

Todo el desarrollo de los criterios antes expuestos se recoge en la el plano de zonificación, y en la propuesta final del plano de ordenación, y formalizándose según los siguientes conceptos:

La formalización de un gran eje que se desarrolla desde la Alameda hasta Huerta Varela, que sirve como elemento organizador de todo el conjunto.

Un sistema viario que se formaliza a modo de espina de pez en relación al anterior, que garantiza la accesibilidad a las parcela edificables, y espacios libres previstos en la ordenación, a la vez que nos sirve de articulación entre el camino de Almendral y el de la Ermita.

Esto se potencia con la duplicación del camino de Almendral, considerándose este como sistema general.



Creación de fachadas por lo tanto hacia estos viales, al objeto de crear frentes continuos al viario.

Disposición de espacios destinados a zona verde en el centro del ámbito, que nos conecta con, la zona central prevista en la futura actuación en Huerta Varela.

Recuperación del elemento de cierre con la Alameda de San Roque, con apertura en su nivel inferior de pórtico de comunicación entre este espacio y el espacio central de todo el recinto, para favorecer su conexión.

Recuperación del camino a la Ermita, como viario peatonal de gran tradición.

Agrupación de las zonas residenciales al Oeste del ámbito, situando el terciario más al Este, y en contacto próximo con el centro comercial de la ciudad.

Asignación de alturas de edificación necesarias para dar cabida al aprovechamiento asignado, teniendo en cuenta los usos y edificios existentes.

5.3. Procedencia de la formulación

La posibilidad para la formulación y aprobación de Planes Especiales, se recoge en el artículo 14.1 c) y 14.2 a) de la ley 7/2000 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de desarrollar determinaciones de los Planes Generales, en este caso la aludida modificación puntual.

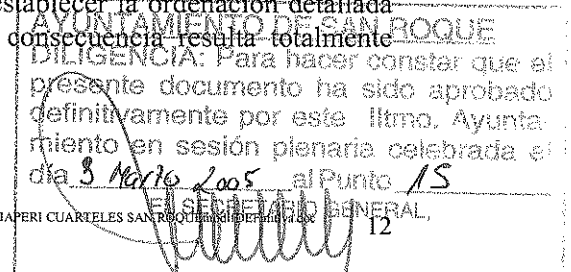
En el presente caso la redacción del Plan Especial corresponde a la **Empresa Pública del Suelo y la Vivienda de San Roque, al Ilmo. Ayuntamiento de San Roque y a CHS**. Por lo que el documento se elevará a la Administración actuante, Ilmo. Ayuntamiento de San Roque para su tramitación y aprobación.

Su contenido documental viene regulado en el artículo 19, estructurado en: Memoria, Normas Urbanísticas y Planos y demás documentación grafica. Al ser un plan de iniciativa particular deberá contener identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica. Las normas contendrán las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetos y finalidades del instrumento de planeamiento.

En el art. 14.4 se establece que los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen

En ningún caso el Plan Especial puede sustituir al Plan General en su función de instrumento de ordenación integral del territorio. Desarrollan y complementan las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa, por lo que no podrá clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

El presente Plan Especial desarrolla determinaciones establecidas en la modificación del PGOU, ajustándose a las mismas. En los apartados correspondientes se justifica su viabilidad técnica y económica, habiéndose incluido el contenido necesario para establecer la ordenación detallada de un área sujeta a una operación de reformas interior. En consecuencia resulta totalmente procedente su formulación.



6. SINTESIS DE LA ORDENACIÓN Y CUADROS DE CARACTERISTICAS.

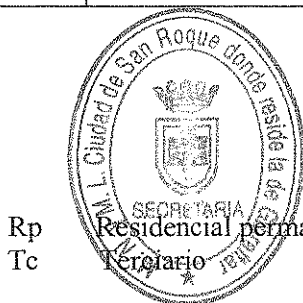
• Zonificación

La ordenación propuesta en el presente Documento tiene la siguiente distribución zonal con sus correspondientes superficies de suelo neto:

Residencial-Terciario	-----	20.542,12 m2
Equipamiento Público	-----	4.979,00 m2
Espacio Libre Público	-----	12.612,00 m2
Zona verde	-----	7.927,00 m2
Infraestructura	-----	1.245,00 m2
Viario	-----	9.321,58 m2
TOTAL		56.626,70 m2

MANZ.	SUPERFICIE	ALTURA	TOTAL VIV. Estimada	APROVECHAMIENTO M2 de techo max. edificable
-------	------------	--------	------------------------	------------------------------------------------

1	8496,45 m2	B+2+ 3ª Bajo Cubierta	100 uds.	Rp- 12.112 m2 Tc- 2.890 m2
2	2.631,00 m2	B+3+50%de 4ª	30 uds.	Rp- 3.210,77 m2 Tc- 596,00 m2
3	5.976,70 m2	B+3+50%de 4ª	117 uds.	Rp- 12.300,87 m2 Tc- 785,41 m2
4	6.458,00 m2	B+3+50%de 4ª	127 uds.	Rp- 13.297,67 m2 Tc- 785,41 m2
5	3.154,00 m2	B+3+50%de 4ª	51 uds.	Rp- 4.590 m2



Rp
Tc

SUP TOTAL :	Rp	45.511,31 m2
	Tc	5.056,82 m2

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 2005 al Punto 15
 EL SECRETARIO GENERAL

• **Cumplimiento dotaciones establecidas por la Modificación del PGMO**

	Mod. PGOU	P.E.R.I
Zona Verde Publica	20.539,00 m2	12.612 m2 7.927 m2
Equipamiento	4.979 m2	4.979 m2

Tal y como se puede comprobar, la superficie de las dotaciones previstas en el presente documento cumplen con las exigidas en el instrumento de planeamiento general.

Sin embargo la extensión de suelo destinado a espacios libres se consigue equilibrando las superficies asignadas al suelo residencial en función de la altura permitida, con la destinada a espacios libres. Situando el suelo residencial en las zonas delimitadoras del ámbito de actuación. Al objeto de dar cabida al aprovechamiento asignado por el Plan General.

De esta forma se consigue mejorar las condiciones espaciales del ámbito, con una idónea disposición de las piezas edificatorias, formalizando un gran espacio libre central

Esto nos lleva a respetar las alturas establecidas en el Plan, con una altura máxima de cuatro plantas, y una 5ª con una ocupación del 50% de la 4ª.

• **Aprovechamiento edificatorio**

El aprovechamiento total asignado al Área asciende a 50.698 m2, de los que 45.629 m2 corresponden al uso residencial, y 5.069 m2 a comercial terciario. Aunque se plantee la posibilidad de compatibilizarlo con otros usos. Siempre en el ámbito de las competencias de los Planes Especiales, en el establecimiento de las determinaciones propias en desarrollo del Planeamiento General.

• **Asignación del aprovechamiento**

En el apartado anexo se adjunta cuadro de características de la parcelación urbanística, en el que se detallan las determinaciones de cada una de las parcelas definida en la ordenación.

La asignación de los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los propietarios, que puedan llegar a formar parte del correspondiente Proyecto de Compensación, de acuerdo con los criterios de las Bases y Estatutos de la Junta.

• **Plazas de aparcamiento**

Al airea libre, en el viario, se disponen 220 plazas de garajes, y se prevé la creación de 43 plazas mas en el interior del recinto. Que cumple con la disposición de 50% de plazas de garaje en el exterior en relación al número de viviendas, y de una plaza cada 100 metros de uso terciario.

El resto se dispondrá bajo la rasante del terreno, en aparcamiento público subterráneo en manzana I. La ejecución de esta manzana se determinará mediante proyecto arquitectónico definido mediante concurso público de ideas, de carácter nacional.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este ltimo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Ho/20 2005 al Punto 15
 EL SECRETARIO GENERAL

7. INFRAESTRUCTURA.

7.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE:

Introducción.

La red de distribución de agua potable, tiene como finalidad la de garantizar que en todos los puntos de la misma exista el caudal preciso, la presión suficiente y la calidad del agua requerida, evitado cualquier posible contaminación desde su recogida en el punto de toma, hasta el punto de consumo.

En la actualidad el consumo está asegurado en toda la zona con la infraestructura existente. Ahora bien la incorporación de las dos Áreas tanto la 013-SR, El Cuartel Diego Salinas, como el Área 012-SR, Huerta Varela, a la demanda de este servicio hace necesario la reestructuración de toda la red.

En nuestro caso del PERI sobre el Área SR-13, Cuarteles Diego Salinas de San Roque Cádiz, se debe partir, según determinaciones de Acgisa, para el abastecimiento de toda la zona desde la Plaza de Armas, y siguiendo por Plaza de la Iglesia, calle Siglo XX, Francisco Tubito, Batallón de Cazadores de Tarifa, Plaza de Andalucía, Mercaderes Huerta y por la Avda. del Ejército, hasta llegar a los Cuarteles.

Con esta red se considera suficiente para abastecer a toda la zona.

Material a utilizar.

El material a emplear en la red será tubería de fundición dúctil de la clase K9

Los diámetros normalizados a utilizar en las tuberías son los siguientes:
40, 60, 80, 100, 125, 150, 200, 250, 300, 400, 500, 600, 700, y 800 mm.

Las juntas que se prevén son:

Junta elástica flexible para uniones de tuberías.
Unión con bridas para piezas accesorias.

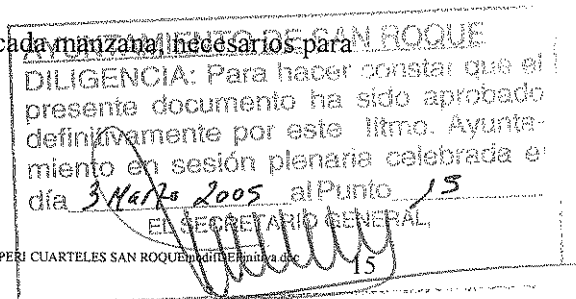
Caudales.

El consumo se fija en 400 litros por habitante y día, siendo la proporción por cada vivienda de 4 habitantes.

Para el uso distinto al de residencial, se le asigna los siguientes consumos de cálculo:

Equipamientos: (1 hab. cada 10 m² de techo): 200 l/s/hab. día.
Riego de zonas verdes: 5 l/m². día.
Riego de zonas libres: 1,5 l/m². día.
Riego de viales: 1,5 l/m². día.
Dotación para infraestructura: 0,2 l/s. día.

Con estos caudales se obtienen los consumos de cada manzana, necesarios para llevar a cabo el cálculo de la red



Velocidades en las conducciones.

Se adoptan como velocidades recomendables las siguientes:

$V_{min.} = 0,5 \text{ m/s}$

$V_{max.} = 2,0 \text{ m/s}$

Presiones de consumo.

Presiones máximas: 8 atm

Presiones mínimas: 25 m.c.a.

Diámetro mínimo.

Se establece como diámetro mínimo el de 100 mm, para tuberías de abastecimiento.

Predimensionado de la red.

El predimensionado de la red se define en la documentación grafica adjunta.

7.2. HIDROLOGÍA Y DRENAJE:

Introducción.

Se plantea la recogida de aguas pluviales mediante un sistema de drenaje transversal y longitudinal, del subsector SR-13, Cuarteles "Diego Salinas" en San Roque.

En la actualidad la red de pluviales se hace insuficiente, ya que la falta de canalización del Área 013-SR, hace que la red existente entre en carga, el punto mas bajo del Camino de la Ermita.

Ahora bien el duplicar la red con secciones señaladas en la documentación grafica, hace solucionar el problema, de tal manera que toda la superficie a urbanizar se recoge en una red nueva que recorre el camino al Almendral.

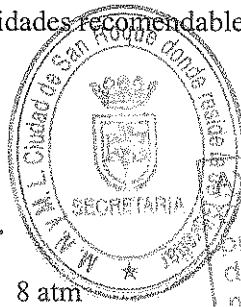
Para ellos se debe partir del estudio de las diferentes áreas vertientes, que afectan al Sector, y considerando que las cuencas perimetrales están bien drenadas por las redes de drenaje.

Se debe determinar la precipitación de referencia, que nos posibilite calcular los caudales a conducir.

Se debe plantear la red de aguas pluviales, considerando la precipitación correspondiente a un periodo de retorno de 25 años.

Material a utilizar.

Los materiales a emplear en conductos y elementos complementarios de la red de saneamiento, deben ser capaces de soportar los esfuerzos a los que van a ser sometidos



durante su almacenamiento, transporte, a copio en obra, montaje, y durante su funcionamiento. Para ello deben poseer una serie de características.

En este caso el material a emplear para los tubos de las distintas conducciones es el PVC, (Policloruro de Vinilo).

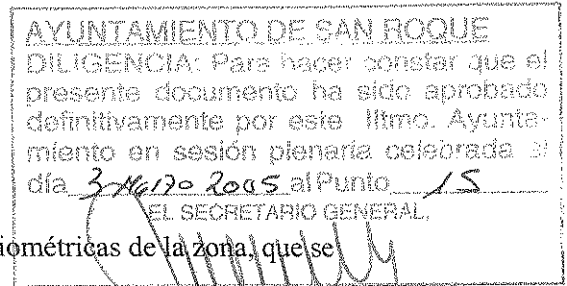
La vida útil estimada de las tuberías se calcula en 50 años, o que nos ofrece una buena proyección de futuro.

Los diámetros de la serie normalizada para tubos de PVC, son 110, 125, 160, 200, 250, 315, 400, 500, y 630 mm.

Para la junta de unión de las tuberías de PVC, se empleará junta elásticas labiadas.

Datos pluviométricos.

Se debe tomar los datos de las estaciones pluviométricas de la zona, que se consideren la más representativa.



Precipitación de cálculo.

Tomando como referencia las precipitaciones correspondientes a los periodos de retornos mínimos, os valores son los siguientes:

Periodo de retorno	25 años	50 años	100 años	500 años
P, max en 24 h	162	187	202	248

Caudales y cuencas.

Se identifican un total de 2 cuencas distintas, considernado un caudal de 20 m³/s y km, con un resultado aproximado para la cuenca 1 entre 0,87-1,35, y para la cuenca 2 entre 1,06-1,65 m³/s.

Predimensionado.

Las velocidades aconsejables oscilan entre 0,5 m/s y 5 m/s.

El diámetro mínimo debe ser de 400 mm.

Los diámetros de los tubos a emplear oscilan entre 400 mm y 600 mm. Como normal general el diámetro 400 mm se emplea en las redes transversales y el diámetro 600 mm en la red longitudinal.

7.3. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES:

Introducción.

El trazado en planta de la red prevista, que se detalla en planos de proyecto, discurre bajo calzada o espacios libres, dejando el suficiente margen de separación entre unos usos y otros.

En la actualidad el vertido está asegurado en toda la zona con la infraestructura existente. Ahora bien la incorporación de las dos Áreas tanto la 013-SR, El Cuartel Diego Salinas, como el Área 012-SR, Huerta Varela, a la demanda de este servicio hace necesario la reestructuración de toda la red. Planteándose la red nueva, con las secciones de referencia, que se detalla en la documentación grafica.

Material a utilizar.

Los materiales a emplear en conductos y elementos complementarios de la red de saneamiento, deben ser capaces de soportar los esfuerzos a los que van a ser sometidos durante su almacenamiento, transporte, a copio en obra, montaje, y durante su funcionamiento. Para ello deben poseer una serie de características.

En este caso el material a emplear para los tubos de las distintas conducciones es el PVC, (Policloruro de Vinilo).

La vida útil estimada de las tuberías se calcula en 50 años, o que nos ofrece una buena proyección de futuro.

Lo diámetros de la serie normalizada para tubos de PVC, son 110, 125, 160, 200, 250, 315, 400, 500, y 630 mm.

Para la junta de unión de las tuberías de PVC, se empleará junta elásticas labiadas.

Hipótesis de cálculo.

Son necesarios una serie de datos previos, que son los que marcaran en definitiva el comportamiento de la misma.

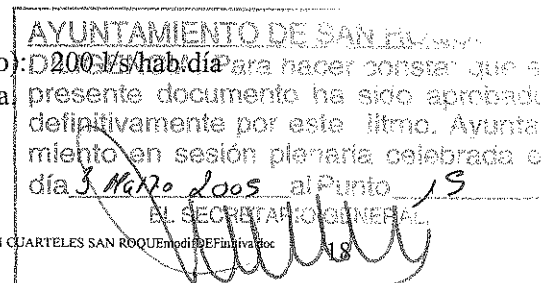
Caudales:

El caudal de aguas residuales que circula por la red de saneamiento de aguas fecales, es función de las necesidades servidas con la red de abastecimiento. Este caudal es suma de los caudales de aguas domesticas y aguas industriales, en nuestro caso, no existe ninguna industria en el sector, por lo tanto el caudal total a conducir se reduce al de aguas domesticas, y aguas correspondientes a equipamientos. Luego, el caudal base de cálculo de la red de saneamiento de aguas negras, se considera de 400 litros por habitante y día.

Para el cálculo de habitantes, se considera una proporción de 4 habitantes por vivienda.

Las manzanas de uso distinto al residencial, tiene asignado los siguientes consumos de cálculo:

- Uso social o equipamiento (1 hab/10 m² techo): 200 l/s/hab/día
- Dotación para infraestructura: 0,2 l/s. día



Punto de vertido:

Como vertedero final de la red de saneamiento proyectada, se establecen dos pozos de registro de la red de saneamiento de aguas fecales proyectada para el área 5, sector SR-12 Huerta Varela. La cual establece como punto de vertido el colector de fecales existente en calle Santa Margarita, que discurre hacia la depuradora de la zona.

Velocidad en las conducciones:

En lo que respecta a las velocidades aconsejables en los tramos de la red, es necesario cumplir una serie de limitaciones:

- Velocidad máxima: se establece el límite inferior de velocidad en 0,5 m/s., ya que por debajo de esta velocidad, tienen lugar procesos de sedimentos y estancamientos.
- La velocidad máxima se establece en 3 m/s., para evitar fenómenos de erosión y ruidos.

Diámetro mínimo:

E el cálculo de las tuberías es necesario fijar unos diámetros mínimos, eviten que la materia sólida que pueda introducirse en ellas obstruyan éstas. Por tanto, teniendo en cuenta las recomendaciones de la empresa encargada de la explotación y mantenimiento técnico de las redes, la sección de las conducciones previstas tendrá un diámetro nominal mínimo de 315 mm, (diámetro interior 298 mm)

Cálculo de la red.

Se obtiene un predimensionado para la red de saneamiento de fecales de 315 mm, tal y como se define en la documentación adjunta.

Se debe tomar los datos de las estaciones pluviométricas de la zona, que se consideren la más representativa.

Precipitación de cálculo.

Tomando como referencia las precipitaciones correspondientes a los periodos de retornos mínimos, os valores son los siguientes:

Periodo de retorno	25 años	50 años	100 años	500 años
P, max en 24 h	162	187	202	248

Caudales y cuencas.

Se identifican un total de 2 cuencas distintas, considerando un caudal de 20 m3/s y km, con un resultado aproximado para la cuenca 1 entre 0,87-1,35, y para la cuenca 2 entre 1,06-1,65 m3/s.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Marzo de 2005 al Punto 15.
 EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

Predimensionado.

Las velocidades aconsejables oscilan entre 0,5 m/s y 5 m/s.

El diámetro mínimo debe ser de 400 mm.

Los diámetros de los tubos a emplear oscilan entre 400 mm y 600 mm. Como normal general el diámetro 400 mm se emplea en las redes transversales y el diámetro 600 mm en la red longitudinal.

7.4. RED DE MEDIA Y BAJA TENSION.

Introducción.

La red eléctrica actual, evidentemente, se hace insuficiente para atender la demanda de energía eléctrica que se propone. Es necesario que se planteen la traza de una red, que garantice la totalidad de la demanda que se ha de plantear, tanto del área SR-012 "Huerta Varela", como nuestra Área SR-013, el cuartel "Diego Salinas".

Conducciones.

El conductor será enterrado, estando compuesto por tres conductores unipolares de Al. De 240 mm², y aislamiento de polietileno reticulado para tensión de servicio de 20 Kv, con pantalla de Cu, del tipo radial de 16 mm², siendo la cubierta exterior de PVC. La identificación del conductor y fabricante ira grabada en la cubierta.

Como regla general la sección de los conductores se elegirá en función de la capacidad para soportarla potencia de cortocircuito en el tiempo que dura la desconexión del sistema, y de la capacidad de transportar la potencia demandada, sin sufrir calentamientos indebidos, y sin superar la densidad de corriente admisible, ni caídas de tensión y potencia admisibles.

Centros de transformación.

Se prevé la necesidad de centros de transformación, cuya ubicación se plantea en el centro de gravedad de la zona, semienterrado aprovechando el desnivel del terreno, al objeto de que su funcionalidad se optimice.

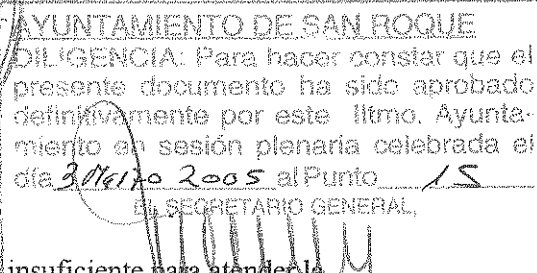
El sistema que se propone es el modular, que se basa en la combinación de piezas de hormigón prefabricado.

Estos centros deben de cumplir con el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales, subestaciones y centros de transformación, y Normas Básicas de la edificación MOPT.

Media tensión, estimación de potencia.

Se establecerá una estimación de potencia de para las viviendas de 9.200 w, pero teniendo en cuenta los coeficiente de simultaneidad definido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La carga para equipamiento social se establece en 100 vatios por metro cuadrado, con el coeficiente de simultaneidad definido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.



De ahí que se estime una potencia de:

-Viviendas.....	2.175.800 w
-Terciario.....	109.800 w
-Equipamiento.....	929.600 w
-Red viaria etc.....	71.424 w

Aplicando los coeficientes de simultaneidad correspondiente, según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Esto supone 3.455,54 KVA necesarias

Alumbrado Público.

Se plantea la red de alumbrado público del viario y zonas verdes, con los siguientes niveles de iluminación y uniformidad:

Acceso:	20 lux/ 0,40
Distribución:	15 lux/0,30
Servicios:	10 lux/0,25
Peatonales:	6 lux/0,14



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 30 de Mayo de 2005 al Punto 15
EL SECRETARIO GENERAL.

Debiéndose de adaptar a las Recomendaciones Básicas para las obras de Urbanización dadas por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

Además las redes deben de partir de los centros de transformación, de la red de baja tensión, bajo tubo de PVC de diámetro 90 mm, rígido, de interior liso, enterrados en zanjas sobre cama de arena de 10 cm. De espesor, con cobertura mínima de 0,60 m. sobre la generatriz del tubo mas elevado y bajo acera en general.

Si la red discurre bajo calzada a aparcamiento, el tubo se protege mediante hormigón en masa tipo HM-20.

Adosados a los puntos de luz, y en los cambios de dirección se construyen registros para cambios de sección y dirección.

Los elementos de alumbrado están constituidos por lámparas de vapor de sodio de alta presión, de 150 y 100 w, encastrada en luminarias de metacrilato estancas, sobre columnas de altura igual a 10,00 metros de fundición o PVC.

Los puntos de luz están equipados con reactancia de doble flujo accionadas mediante circuito independiente (2x6 mm²)

Los circuitos serán servidos por conductores de C de tipo RV para 0,6/1 Kv, con aislamiento e polietileno reticulado (XLPE), con sección mitad para el neutro en secciones superiores a 6 mm².

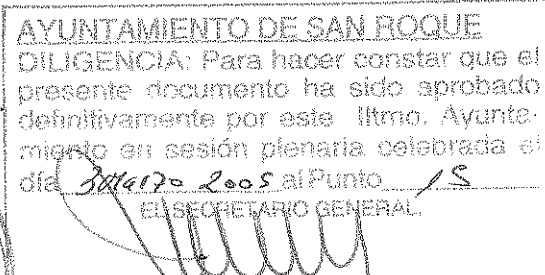
Los circuitos se calcularán para una caída de tensión no superior al 3% (12 V), y comprueban para la intensidad máxima admisible para cada sección.

ORDENANZAS

El presente Plan Especial de Reforma Interior, constituye un instrumento de Ordenación que desarrolla y completa al Plan General vigente y su modificación puntual del área 013-SR y los SS.GG. asociados, siendo de aplicación en todos aquellos aspectos en los que no sea contradictorio con aquel.

El capítulo relativo a las Ordenanzas estructura su contenido en los siguientes apartados:

- Generalidades y Terminología.
- Régimen Urbanístico del Suelo.
- Normas de edificación.
- Condiciones particulares de parcela.
- Catalogo de la edificación.
- Catalogo de la vegetación.



Generalidades y terminología.

1.- Objeto y fundamento.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19.1b) de la ley 7/2002, se redactan las presentes Ordenanzas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas, y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

2.- Contenido y régimen subsidiario.

Su contenido contempla las exigencias de la ley 7/2002, y tiene en cuenta, en lo que fuere aplicable, las determinaciones del Plan General de San Roque.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Normas Urbanísticas de carácter general del Plan General.

3.- Ambito de aplicación.

Su campo de aplicación se circunscribe al área expresada gráficamente en los documentos de Planos de información y de Proyecto.

4.- Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización, por el solo hecho de solicitar la licencia de obras, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales vigentes. Para que a las mismas se someta se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002.

5.- Vinculación de documentos.

Todos los documentos del presente Plan Especial, tendrán carácter vinculante, en especial los correspondientes a las Ordenanzas Regulatoras y a los Planos de Proyecto. El resto de los documentos del Plan tendrán preferentemente el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

6.- Terminología.

A efectos de estas Ordenanzas, los diferentes conceptos tendrán el significado que se expresa en los apartados correspondientes de la Norma Urbanística del planeamiento vigente.

Régimen Urbanístico del Suelo.

1.- Calificación del Suelo.

El suelo correspondiente al presente planeamiento de reforma Interior se califica conforme al plano de zonificación-ordenación de los planos de proyecto, en los siguientes conceptos:

Residencial-Terciario

Equipamiento Público

Espacio libre publico

Viario rodado

Viario peatonal

Las definiciones y usos pormenorizados correspondientes a cada concepto, serán las aplicables al Plan General vigente en su caso, salvo en los aspectos derivados de las presentes Ordenanzas.

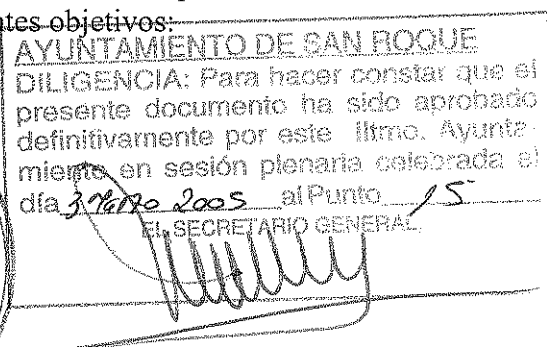
2.- Estudio de Detalle

Aunque el presente Plan Especial tiene un nivel de determinaciones equivalente al de Estudio de Detalle, podrán formularse estos con los siguientes objetivos:

Completar las alineaciones y rasantes.

Adoptar o reajustar las alineaciones y rasantes.

Precisar o reajustar los volúmenes.



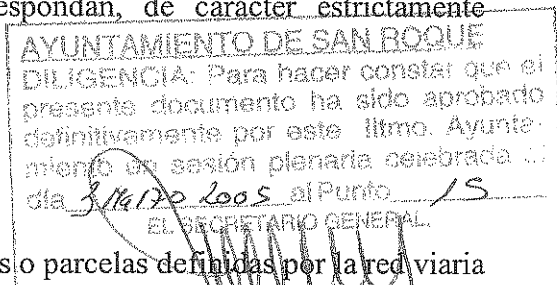
En este último caso el alcance de su ámbito deberá coincidir al menos con el de la manzana completa definida en el PERI, no pudiendo alterar sustancialmente las determinaciones de este, exigiendo en caso contrario su modificación total o puntual.

En cuanto a su contenido y documentación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se prevé la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las manzanas 1, 2, 3, 4,5 y sus espacios libres asociados que correspondan, de carácter estrictamente orientativo.

3.- Parcelación

Cualquier subdivisión de cada una de las manzanas o parcelas definidas por la red viaria o peatonal establecida por el PERI exigirá la redacción del oportuno proyecto de parcelación, que tendrá en cuenta el necesario tratamiento conjunto de los frentes de fachada.



En cuanto a su contenido y documentación se atenderá a lo dispuesto en el art. 66 a 68 de la Ley 7/2002, y como mínimo el siguiente:

- Plano de parcelación con delimitación de los perímetros de las zonas correspondientes a cada unidad, así como los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento, ya sea pavimentado o de jardinería.
- Cuadro de características de las edificaciones, con expresión de usos, superficies de parcelas, superficies construidas, volúmenes y número de viviendas.
- Cuadro resumen general de estas características.
- Cedula urbanística de cada parcela.

4.- Proyecto de Urbanización

El ámbito correspondiente al presente PERI, deberá ser objeto de un Proyecto único de Urbanización.

El proyecto de urbanización, incluirá el tratamiento completo de las zonas peatonales y de todos los espacios libres del ámbito y además el mobiliario urbano, jardinería y arbolado. Entendiéndolo desde el aspecto espacial-urbano, de forma tal que le confiera la entidad de proyecto arquitectónico y no una mera decoración del espacio público. Además contendrá la definición de los elementos técnicos descritos en el art. 98 de la Ley 7/2002.

Por lo tanto deberá cuidarse especialmente el carácter urbano residencial del área, su integración en la estructura urbana circundante, la presencia y carácter de las

edificaciones, y su vocación de espacio urbano complementario. En este sentido será fundamental el diseño y unidad de todos los elementos de la urbanización, pavimentación, (alumbrado público, etc.).

El Proyecto de urbanización podrá efectuar aquellos ajustes que fuesen necesarios, en razón a lo antes mencionada y a la idoneidad funcional y diseño ambiental de área. Ello no podrá suponer disminución alguna de la totalidad de los espacios públicos, red viaria y espacios libres, o de los equipamientos, ni incremento de superficie de las parcelas edificables. Tampoco contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo.

La documentación mínima se atenderá a lo dispuesto en el art. 98.3 de la mencionada Ley 7/2002

Normas de edificación

1.- Condiciones técnicas generales.

Serán de aplicación las contenidas en el Plan General vigente, debiendo llevarse a cabo toda la actuación edificatoria sobre las alineaciones establecidas por el Ayuntamiento, en correspondencia con las que se derivan del presente Plan Especial.

Durante la realización de las obras se tomarán las debidas protecciones en las aceras y vías peatonales para el paso de vehículos al interior de la parcela.

Cualquier desperfecto que se produzca en la vía pública deberá ser restituido perfectamente.

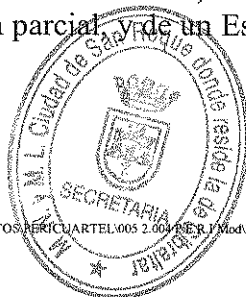
→ Los accesos rodados a parcelas deberán quedar definidos en el proyecto de urbanización, evitando situarlos en puntos que afecten negativamente a la funcionalidad viaria, teniendo en cuenta las previsiones que al respecto se hacen en el presente Plan Especial. Los accesos en rampa no afectarán en absoluto a las rasantes, longitudinales o transversales, de los viarios públicos peatonales o rodados, incluyendo la plaza publica.

2.- Condiciones comunes de edificación.

Toda la edificación prevista en el presente planeamiento corresponde a la tipología de edificación **cerrada**, según alineación de vial, **considerándose este como área de movimiento**, exceptuando las correspondientes a las dotacionales.

Las alineaciones exteriores de edificación correspondientes a frentes de elementos viarios, de espacios libres, peatonales o al límite del área de planeamiento, serán vinculantes.

Cada manzana o parcela definida por el sistema viario o peatonal debe ser objeto de un único proyecto de edificación, admitiéndose la posibilidad de un anteproyecto u estudio previo que defina al menos el tratamiento exterior, además del correspondiente Proyecto de Parcelación, para su edificación parcial, y de un Estudio de Detalle, si se considerase preciso.



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 3 de Enero de 2005 a las 15 horas.
EL SECRETARIO GENERAL

3.- Condiciones generales de volumen.

Serán de aplicación las condiciones de volumen establecidas en el Plan General vigente.

En la cubicación del volumen legal, se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la primera planta habitable y las abiertas por lo menos en tres lados. En el caso de plantas en semisótano, parcialmente subterráneas o que resuelvan el desnivel entre dos calles, no se computará como volumen edificable, aún cuando pueda disponer de iluminación y ventilación cenital, siempre que los locales resultantes solamente sean utilizados para usos y servicios comunes y garajes, no de habitación.

Cuando la planta baja sea total o parcialmente diáfana el espacio abierto correspondiente no computará en el volumen del edificio, siempre que se incorpore al viario público.

Se permite la construcción de entreplantas en las condiciones establecidas por el planeamiento general vigente, debiendo tener siempre el acceso por el local de planta baja donde se desarrolla. En todos los casos contabilizarán como superficie construida a efectos del cómputo de edificabilidad.

3.- Condiciones comunes de uso.

En cuanto a su adecuación cabe considerar los usos permitidos, principales, compatibles y prohibidos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos contemplados en el PGOU, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las ordenanzas generales de uso, además de las que les sea de aplicables de las ordenanzas particular correspondiente.

A estos efectos se establece como referencia las Normas Particulares de Viviendas colectivas, equipamiento y garaje aparcamiento del Plan General vigente.

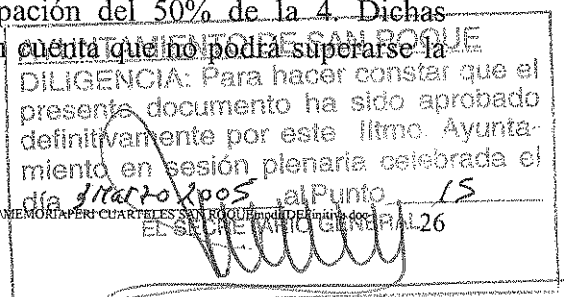
Condiciones particulares del área

1. Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).

2. Área destinada a la construcción de viviendas y obtención y desarrollo de quitamientos. El número máximo de viviendas se calcula sobre el total de la superficie del área.

3. La tolerancia dimensional de las zonas y ejes del viario, con los criterios que para ellos desarrolla el Plan, siendo vinculantes los criterios que para ellos desarrolla el Plan, siendo vinculantes los puntos de conexión con las vías y el entorno.

4. Se permitirá una 5 planta con una ocupación del 50% de la 4. Dichas tolerancias se entenderán como globales, teniendo en cuenta que no podrá superarse la altura de los edificios catalogados en la zona Este.



5. Se cederá gratuitamente al Ayuntamiento así como las zonas verdes y espacios libres, todos los equipamientos del Área. (Edificios Catalogados).

6. Será a cargo del área la ejecución del sistema general de la red viaria completa, con latitud de 17 metros.

7. Se considera sistema general de la red viaria, en cuanto a su ejecución., todo el tramo de la c/ Camino del Almendral, es decir 6.120 m2 aproximadamente, siendo el tramo de cesión al Ayuntamiento, afecta al dominio publico local, grafiada en los plano es decir 2.994 m2.

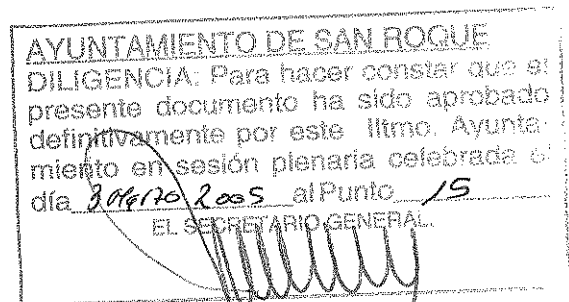
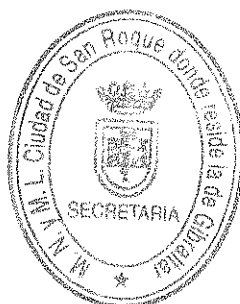
8.- Se dispondrá, anejo a la red viaria un máximo del 50 por 100 del mínimo total de plazas de aparcamientos, a razón de 1 plaza por vivienda y cada 100 metros cuadrados o fracción en usos terciarios. Obligatoriamente se dispondrá en la zona delantera y dentro del ámbito y próximo a la Alameda de un aparcamiento público subterráneo, en las condiciones que establezca el PERI.

9. Se posibilita el incrementar el incrementar el porcentaje de usos terciarios en detrimento del uso residencial, reduciendo el número de viviendas, sin que suponga un incremento del volumen total del área.

10. Se excluye del cálculo del aprovechamiento, los terrenos rotacionales, donde se enclava la antigua Ermita y el Centro de Ancianos, manteniendo el mismo numero de viviendas.

11. La ejecución de esta manzana se determinará mediante proyecto arquitectónico definido mediante concurso público de ideas, de carácter nacional.

Se planteará como composición libre, con las determinaciones establecidas por el PGOU.



Catalogo de la edificación

ACUARTELAMIENTOS:

Es un grupo de edificios situados en el centro de la ciudad, en recinto amurallado. En su momento se situaba en el extrarradio de la ciudad, y en la actualidad ha sido englobada por ella, dándole continuidad a la Alameda.

Forman un importante conjunto de edificaciones, de carácter militar, que una vez destinado al estamento civil, se ha convertido en un espacio de gran utilidad para la ciudad, y lugar idóneo para destinarlo a equipamiento para toda la zona.

Estos edificios conforman un espacio central de gran entidad, que llega a adquirir el carácter de sistema general.

CRITERIO DE VALORACIÓN:

Se incluyen dentro de la Categoría Segunda:

De interés monumental de segunda clase. Como aquellas edificaciones cuyo interés histórico artístico es elevado, pero algo inferior a la de la clase primera.

Se trata de edificios de entidad, en los que se emplean los estilos imperantes en el momento de su construcción. Esto nos permite una clasificación estilística muy completa.

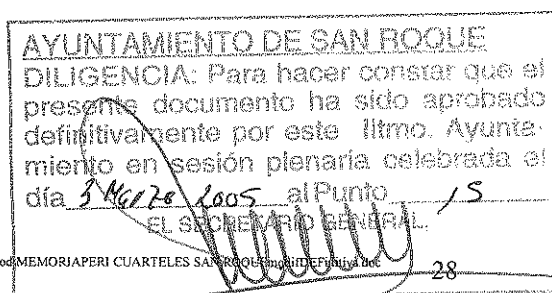
Aquí se incluyen edificios de carácter público, como es el caso; que no alcanzan el nivel monumental de la categoría anterior.

GRADO DE ACTUACIÓN APLICABLE:

Aparte de los temas especiales de restauración que conviene en cada caso. En este son admisibles las intervenciones de rehabilitación en el interior, que lleguen a conservar el núcleo central de acceso y comunicación, entre las distintas plantas, como elemento estructural de todo el edificio. Todo ello sin que afecte a la distribución de los huecos de ventanas.

Las fachadas admiten el tratamiento de mejora que no hagan desaparecer elementos de interés, sino que incluso eliminen caracteres negativos.

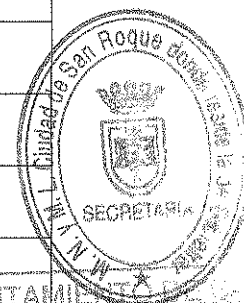
Se aconseja la reposición de elementos perdidos siempre que este debidamente documentada su antigua existencia.



Catalogo de la vegetación

La urbanización así como la edificación, afecta un total de 78 árboles, de las siguientes especies:

REALACIÓN DE ESPECIES ARBOREAS	
Phoenix Canariensis: Palmera Canaria	(Autóctona)
Robinia Pseudocacia: Falsa Acacia	(Aloctona)
Ailanthus Altísima: Arbol del Cielo	(Aloctona)
Eucalyptus Camaldulensis: Eucalipto	(Aloctona)
Lagunaria Patersonii: Pica –Pica	(Aloctona)
Sóphora Japónica: Sófora	(Aloctona)
Ficus Elástica: Arbol del Caucho	(Aloctona)
Morus Alba: Morera	(Aloctona)
Causuarina Cuminghamina: Casurina	(Aloctona)
Shimus Molles: Falso Pimentero	(Aloctona)
Ligústrum Vulgare: Aligustre	(Aloctona)
Citrus Aurantium: Naranja	(Aloctona)
Cupresus Sepervivens: Cipres Común	(Aloctona)
Pinus Pinaster: Pino Negral	(Aloctona)
Laurus Nobilis*: Laurel	(Autóctona)
Populus Alba: Chopo Blanco	(Autóctona)
Plátanos x Hispánica: Falso Platanero	(Aloctona)
Eryobotrya Japónica: Nispero	(Aloctona)
Pinus halipensis: Pino Carrasco	(Aloctona)
Erica sp.: Brezo	(Autóctona)
Ceratonía Siliqua: Algarrobo	(Autóctona)



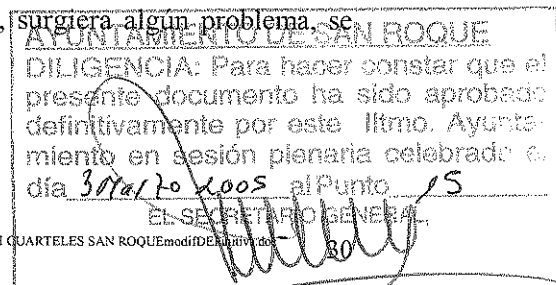
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9 de Mayo de 2005 al Punto 1.5.
 EL SECRETARIO GENERAL

ESPECIES AFECTADAS	Nº DE PIES AFECTADOS
Phoenix Canariensis (Autóctona)	40
Robinia Pseudocacia (Aloctona)	11
Ailanthus Altísima (Aloctona)	1
Eucalyptus Camaldulensis (Aloctona)	7
Lagunaria Patersonii (Aloctona)	1
Sóphora Japónica (Aloctona)	1
Ficus Elástica (Aloctona)	2
Morus Alba (Aloctona)	1
Causuarina Cuminghamina (Aloctona)	2
Shimus Molles (Aloctona)	1
Ligústrum Vulgare (Aloctona)	2
Citrus Aurantium (Aloctona)	2
Cupresus Sepervivens (Aloctona)	1
Pinus Pinaster (Aloctona)	1
Laurus Nobilis* (Autóctona)	1
Populus Alba (Autóctona)	2
Plátanos x Hispánica (Aloctona)	1
Eryobotrya Japónica (Aloctona)	1

Grado de Protección

Se propone el trasplante de todos los ejemplares afectados. A excepción de los 7 eucaliptos. Pues se trata de una especie alóctona e invasora.

En el caso de que en el momento del trasplante, surgiera algún problema, se podrá talar y sustituir por ejemplares de la misma especie.



NORMAS PARTICULARES

-Artículo 1. 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 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.

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.

Artículo 2. 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:

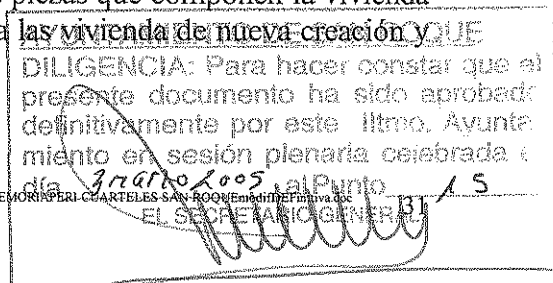
a.1. Todas las habitaciones vivideras tendrán huecos que abran a espacios abiertos o a patios de dimensiones mínimas establecidas en estas normas y siempre que por lo menos uno de los huecos dé a espacio o vía pública con una dimensión mínima regulada en las presentes Normas.

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 áreas 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.

No obstante lo definido como programa tipo, cuando la regulación de la zona no lo prohíba expresamente se podrán admitir apartamentos integrados a edificios comunitarios y en una proporción de 1 y medio unidades por cada unidad de vivienda prevista, aumentándose los estándares definidos para el área en proporción al nuevo número de unidades, con un programa de cocina-estancia-comedor, que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo, con una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados, sin contar terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con una altura libre inferior a 2,20 metros.

c). Dimensión de los locales de vivienda. Las diferentes piezas que componen la vivienda tipo cumplirán las siguientes dimensiones mínimas, para las viviendas de nueva creación y fuera del ámbito tradicional de la vivienda



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.

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

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 10 m², 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 10 m², 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 ducha o bañera 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.

d) Dotación de aparcamientos-Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda, en áreas de nueva creación, al menos el 50% de las plazas se dispondrán, como públicos, incorporados a las vías, las cuales serán de cesión obligatorias. Se exceptúa en los casos de rehabilitación de edificios catalogados en que su cumplimiento supondría lesionar la integridad de la edificación.

En el caso de áreas de aparcamiento, incorporada a la edificación se establecen dos criterios.

d.1. Incorporada a vivienda única, se dispondrá un área de al menos 15 m².por plaza separada de la vivienda por puerta.

d.2. Incorporada a un conjunto de viviendas, se regirá, de acuerdo a las condiciones establecidas para aparcamientos públicos.

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

-Parcela media 500 m².

-Altura media 4 plantas de altura reguladora.

-Tolerancia altimétrica en 5 planta del 50% de la cuarta.

-Tolerancia planimétrica $\pm 25\%$ de las dimensiones.

-Separación de las agrupaciones según círculo regulador:

-Con huecos de habitación vividera $(L1 + L2)/3$

-Sin huecos de habitación vividera $(L1 + L2)/4$

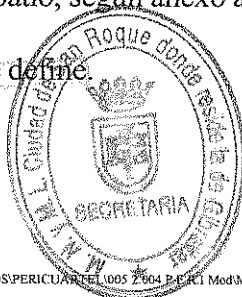
Siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

-Regulación de las dimensiones del patio, según anexo a las normas.

-Separación a linderos-

A zona pública o privada libre no se define.

Autodice lo anterior



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 9 Mayo 2005 al Punto 15
EL SECRETARIO GENERAL

A propiedad privada se aplicara las mismas reglas que la separación de las agrupaciones afectando el resultado a las propiedades colindantes en la misma proporción. Es decir la mitad de la zona de retranqueo afectando a cada propiedad.

TIPO R5- Edificación en bloque aislado, Definida en Artículo 1 y:

- Parcela media 1.000 m².
- Altura media 4 plantas de altura reguladora.
- Tolerancia altimétrica en 5 planta del 50% de la cuarta.
- Tolerancia planimétrica \pm 25% de las dimensiones.
- 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.
- Regulación de las dimensiones del patio, según anexo a las normas:
- Separación a linderos:
 - A zona publica o privada libre no se define. ✓
 - A propiedad privada se aplicara las mismas reglas que la separación de las agrupaciones afectando el resultado a las propiedades colindantes en la misma proporciones, decir la mitad de la zona de retranqueo afectando a cada propiedad.

USO TERCIARIO.

Artículo 3. Uso terciario, definición, topologías 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 Plan General 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.

2 -comercial.

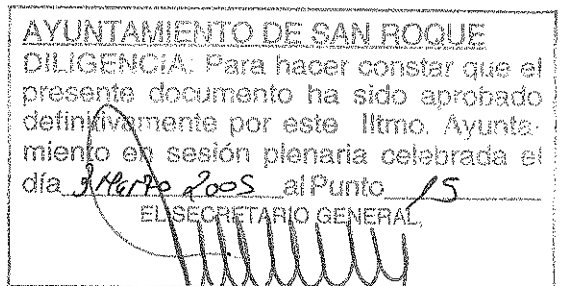
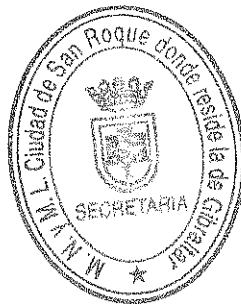
3 -oficinas.

4 -salas de reunión.

5 -salas de espectáculos.

6 -ocio recreativo.

7 -temática.



Artículo 4. 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. (No se ajusta a ningún tipo de los definidos en nuestro PERI)

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. (No se ajusta a ningún tipo de los definidos en nuestro PERI)

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. (No se ajusta a ningún tipo de los definidos en nuestro PERI)

Artículo 5. Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso terciario.

Con carácter general se regula para la tipología edificatoria T2 las siguientes determinaciones sin perjuicio de la Regulación tipo a que este sometida el área afectada.

TIPO T2- Edificación en núcleos. Definida en Artículo 3 y:

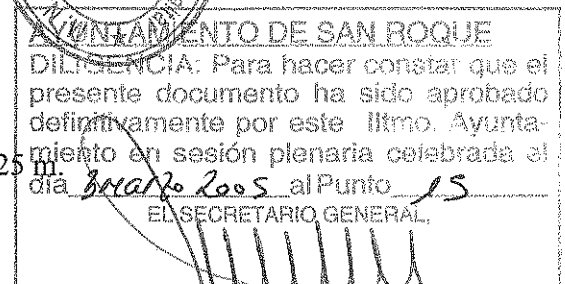
a) En edificio independiente:

Se divide en dos subgrupos:

- a1) Edificación núcleos de nueva creación.
- a2) Edificación en núcleos tradicionales consolidados.

a1) Edificación en núcleos de nueva creación.

- Parcela media 100 m².
 - Altura media 2 plantas ó 7,50 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.
 - Separación de las agrupaciones según círculo regulador: $R = 25 \text{ m}$
 - 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.



-Separación a linderos:

A zona publica o privada libre no se define.

A propiedad privada, no se define

a2) Edificación en núcleos tradicionales consolidados.

-Altura media de 2 a 3 plantas, según ordenanza específica y 9,00 o 12,50 metros de altura reguladora.

-Tolerancia altimétrica otra planta sobre la altura reguladora con una ocupación del 50% de la anterior.

-Para el calculo de la altura reguladora (sobre la que se aplicara la altura máxima)se tendrá en cuenta, tanto las alturas del tramo de manzana (por encima de la reguladora)como el ancho de las mismas siendo la altura (en numero de plantas)final la que resulta de aplicar la siguiente formula.

$n^{\circ} \text{ planta} = (\text{suma P} \times \text{L}) \text{ suma L}$

(Siendo P altura en n° de plantas y L ancho de fachada)

-Ocupación máxima.

Para propiedades catastrales mayores de 100 m2. el 100%.

Para propiedades mayores de 100 m2. el 75%.

Con el fin de proteger la estructura de la propiedad tradicional.

-Se prohíbe expresamente la agrupación de más de dos propiedades catastrales y la segregación de una propiedad en más de dos.

-Parcela mínima no se define solamente se ajustara a efectos de segregaciones a 100 m2.

-Alineaciones, excepto en el caso en que expresamente se indique será la alineación de la propiedad catastral, los linderos restantes, serán tratados como medianeras.

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, sin limitación de superficie, 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.

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

Artículo 6. Condiciones generales de los usos terciarios.

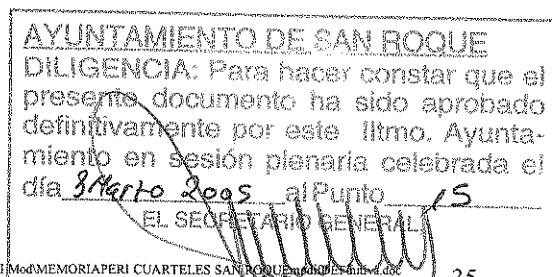
El uso terciario es susceptible, a efectos de su pormenorización, de dividirse en las siguientes categorías:

1 -Hotelero.

Servicio público destinado a los servicios de Restaurante, Café o al alojamiento temporal de las personas.

Condiciones del uso de hostelería.

Dimensiones-



1. ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas en la vivienda familiar y dispondrá de almacenamiento con una superficie útil de 0,60 m².
2. Cuando se incluya en la pieza cocina se sujetará 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 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.

Aparcamiento-

Se dispondrá de aparcamiento cada 100 m² de superficie útil o cada 3 habitaciones si resultase numero mayor. 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.

2 -Comercial.

1. Locales de servicio al público destinado 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 o 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).

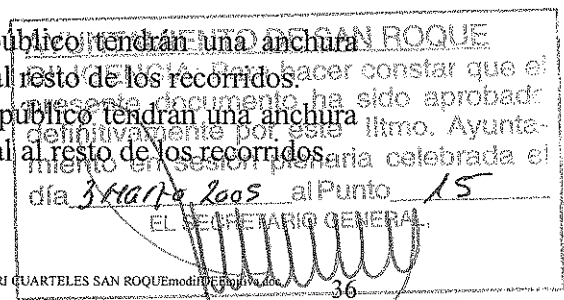
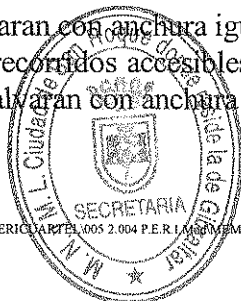
3. Condiciones del uso comercial.

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 mas 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.

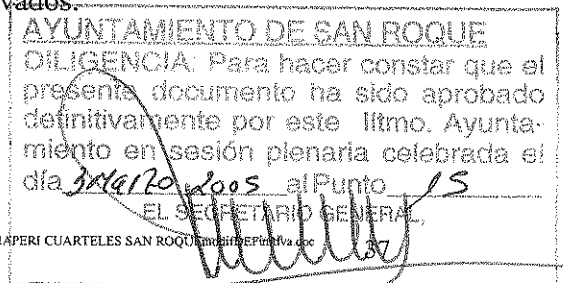
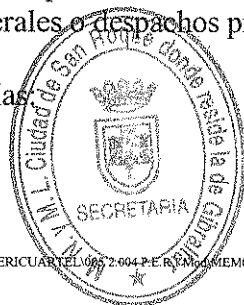
Dotación mínima de almacenaje-

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



2. Con carácter enunciativo se relacionan los siguientes servicios: salas de fiesta y baile; clubes 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 primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cine, circo, espectáculos deportivos, etc.

2. Condiciones del uso de ocio recreativo. Se estará a lo que para este uso se especifique en el Título Tercero.

USO DOTACIONAL. (EQUIPAMIENTOS).

Artículo 7. Definición.

El uso dotacional es aquél cuya finalidad consiste en proveer a los ciudadanos de las dotaciones necesarias en materia de prestaciones y servicios sociales vinculados a la educación, cultura, salud, y análogos.

El uso dotacional se aplicará tanto en las parcelas que el planeamiento destina para ello como en las que sin tener calificación expresa de dotación se destinen a ese fin por estar habilitadas para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

1. Condiciones del uso dotacional.

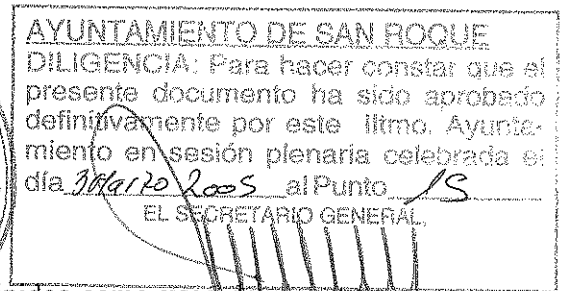
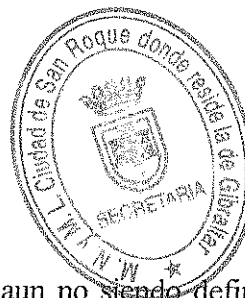
En todo lo referente a las condiciones del uso dotacional se estará a lo que, para cada una de las tipologías se dispone en el Título Tercero de estas normas.

COMPATIBILIDAD DE USOS.

Artículo 8. Definición.

Los usos compatibles son aquellos, que aun no siendo definidos como usos dominantes son susceptibles de desarrollarse en las áreas de planeamiento

2.2 Artículo 16. Criterios Generales.



Los usos compatibles están últimamente ligados a la topología de edificación propuestas, siendo el criterio general el de establecer una escala permisiva desde las áreas con topología de casco hasta limitativa en las dedicadas exclusivamente a la vivienda unifamiliar. Los criterios generales de compatibilidad se basan en el tipo de tejido urbano que el Plan General plantea, estableciéndose con carácter general, sin perjuicio de lo que los instrumentos de desarrollo del planeamiento establezcan, los siguientes criterios.

a) Compatibilidad del uso dominante con otros usos. (Residencial Permanente y Turístico)

Tipología R4 (vivienda plurifamiliar en manzana).

Tipología R5 (vivienda plurifamiliar en bloque).

Se distinguen dos tipos:

1º) áreas consolidadas y ordenanza directa. Compatibilidad al 100% con todos los usos sin limitación, pudiéndose plantear tipos de edificación de uso único o pluriuso sin limitación en el porcentaje entre usos dominantes definidos en estas normas.

2º) áreas en unidades de actuación de nueva creación y desarrollo de cascos urbanos de núcleos de población tradicionales en donde el porcentaje adjudicado al uso residencial se establece como máximo y los restantes usos dominantes como mínimos, los solares resultantes de la ordenación establecerán el uso dominante, siguiéndose para cada caso los criterios de compatibilidad, sin que en ningún caso se pueda ampliar el nº de unidades residenciales asignados.

b) Compatibilidad del Uso Dominante Terciario con otros usos.

El Uso Terciario en áreas de nueva creación tiene carácter de mínimo y para todo tipo de suelo, independientemente de las compatibilidades entre usos pormenorizados que puedan plantearse, como criterio general y siempre y cuando no se fije o prohíba expresamente.

En áreas mixtas en donde uno de los usos dominantes sea el terciario, en volumen no consumido por los otros usos puede incorporarse al terciario, que, y con carácter general, funciona como complementario de los otros.

En áreas de nueva creación y polígonos mixtos, como ensanches de tejido de casco tradicional o unidades en suelo turístico el uso terciario es compatible al 100% del área, con la superficie construida total asignada al área.

Dentro de los usos terciarios no se establece una tabla pormenorizada de los usos permitidos, pudiéndose plantear cualquiera, independientemente de la reglamentación específica que la afecte.

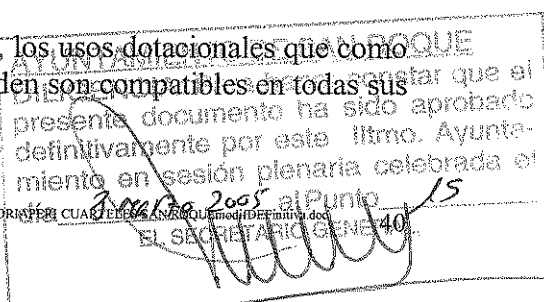
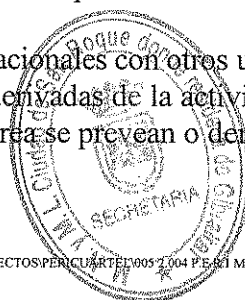
c) Compatibilidad del Uso Industrial con otros usos.

Independientemente de los usos permitidos en tejidos tradicionales el uso Industrial no es compatible con otro tipo de uso, excepto en los casos en que así se indique o la actividad Industrial lo requiera permitiéndose actividades dentro del mismo complejo, al servicio de la unidad Industrial, en tal caso podrán establecerse usos terciarios al servicio de la unidad laboral, excluyéndose en cualquier caso el uso residencial ya sea temporal o permanente.

Dentro de las categorías establecidas para los usos industriales son compatibles los usos de las categorías menos restrictivas (desde categoría 7 a 1) dentro de las más limitativas (desde la categoría 1 a 7) no siendo compatible lo contrario.

d) Compatibilidad de los usos dotacionales con otros usos.

Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la actividad, los usos dotacionales que como consecuencia de la demanda del área se prevean o demanden son compatibles en todas sus



categorías y áreas independientemente de los usos dominantes establecidos, en cualquier caso se se pretendiera desarrollar cualquier tipo de dotación sobre la zona será de aplicación los parámetros edificatorios, que para uso se establezcan con carácter general y no lucrativo para las dotaciones según el previsto Plan General.

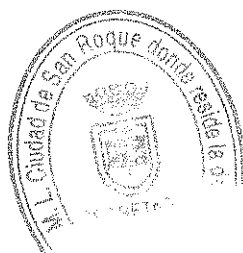
Se remite a las disposiciones del PGOU de San Roque en todo aquello que no se haya regulado en el presente PERI.

CONDICIONES DE EDIFICACION POR PARCELA

MANZ.	SUPERFICIE	ALTURA	TOTAL VIV. Estimada	APROVECHAMIENTO M2 de techo max. edificable
1	8496,45 m2	B+2+ 3ª Bajo Cubierta	100 uds.	Rp- 12.112 m2 Tc- 2.890 m2
2	2.631,00 m2	B+3+50%de 4ª	30 uds.	Rp- 3.210,77 m2 Tc- 596,00 m2
3	5.976,70 m2	B+3+50%de 4ª	117 uds.	Rp- 12.300,87 m2 Tc- 785,41 m2
4	6.458,00 m2	B+3+50%de 4ª	127 uds.	Rp- 13.297,67 m2 Tc- 785,41 m2
5	3.154,00 m2	B+3+50%de 4ª	51 uds.	Rp- 4.590 m2

SUP TOTAL : Rp 45.511,31 m2
Tc 5.056,82 m2

Rp Residencial permanente
Tc Terciario



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 3 de Mayo 2005, al Punto 15.
EL SECRETARIO GENERAL, Vale

PLAN DE ETAPAS

El presente documento tiene por objeto describir detalladamente el plan de etapas, pudiendo estructurar su contenido de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 7/2002 con el fin de garantizar el desarrollo y ejecución del Plan Especial y su viabilidad técnica y económica

Delimitación de unidades de ejecución.

Atendiendo a las condiciones de ordenación e implantación del viario, y a la estructura de la propiedad, se delimita una sola Unidad de Ejecución, cuyas condiciones particulares de desarrollo se señalan en el apartado correspondiente.

Sistema de ejecución.

Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización, las limitaciones de medios económicos-financieros con que cuenta la Administración, la estructura de la propiedad del suelo, son razones a tener en cuenta en la elección del sistema de actuación.

Teniendo en cuenta la necesidad de la administración en dotarse de suelo urbanizado, y la estructura de la propiedad, en la que la empresa municipal EMROQUE posee una importante proporción de suelo, así como el consenso existente con los demás propietarios, se estima conveniente asignar el sistema de compensación, al objeto de facilitar la gestión y ejecución de las obras. Así mismo es necesario tener presente que parte del viario exterior se encuentra ya ejecutado.

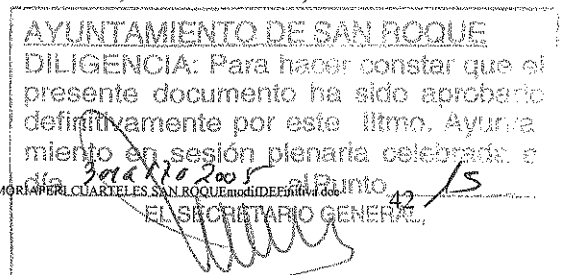
Actuaciones de gestión.

Con carácter previo a la ejecución de las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, debe ser formada la Junta de Compensación, y redactado y aprobado el proyecto de urbanización, de las obras previstas en todo el área de planeamiento.

Etapas de urbanización.

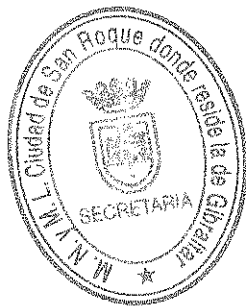
La realización total de las obras de urbanización, se prevén en un plazo máximo de un año, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, pudiéndose considerar dos etapas:

- La primera incluye el tratamiento del espacio libre central, cuyo diseño debe ser objeto de un proyecto específico. Además del desdoblamiento del Camino del Almendral y sus infraestructura.
- La segunda corresponde al resto de todos los viales previstos en la ordenación así como la totalidad de las infraestructuras asociadas.
- La tercera incluye los restantes espacios libres, zonas verdes, zona de infraestructura y servidumbre.



Alternativas de urbanización.

Se prevé la posibilidad de agrupar las tres etapas de la urbanización e incluso adelantar la terminación de la urbanización en función de la demanda real del mercado



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 31 de Mayo 2008 al Punto 15
EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El Estudio Financiero se incluye de conformidad con lo establecido en el art. 19.1 a) de la Ley 7/2002.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros, según lo previsto en el plan de etapas.

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

- Se contempla el refuerzo de la nueva toma de abastecimiento de agua, (aprox. 200 mm), con cargo al área 013-SR, de acuerdo con los criterios de ACGISA, (Aguas del Campo de Gibraltar S.A.).
- Infraestructura-Línea eléctrica de Media Tensión, Línea 20Kv/MT.
- Refuerzo de la red de saneamiento.

Así mismo la evaluación deberá recoger como mínimo a las siguientes obras y servicios:

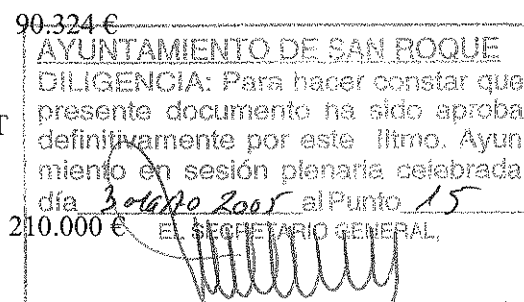
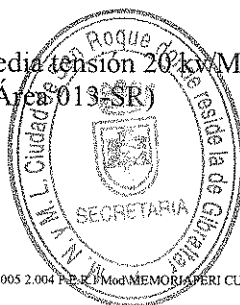
- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrante contarincendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras canalizaciones o redes de servicios que prevea el Plan.
- Trasplante de árboles.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras si procede.

Costes de urbanización y de implantación de servicios.

Como costes medios unitarios de urbanización e implantación de los servicios, se consideran los siguientes:

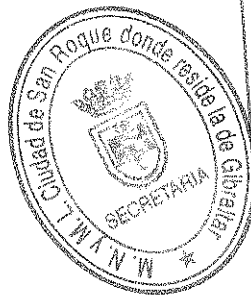
- Coste de Conexión de los Servicios (P.A.) 36.321 €
- Abastecimiento de Aguas: (Tubería de abastecimiento diámetro 200 mm)
Inversión privada (con cargo al Área 013-SR)
600 ml x150,54 €/ml

- Infraestructura de línea eléctrica de media tensión 20kV/MT
Inversión privada (con cargo al Área 013-SR)



- Espacios libres públicos		
Inversión privada (con cargo al Área 013-SR)		
	20.539 m2 x 98,43 €/m2	2.021.654 €
- Duplicación del Camino del Almendral		
Inversión privada (con cargo al Área 013-SR)		
	2.994 m2 x 80,25 €/m2	240.268 €
- Urbanización interior		
Inversión privada (con cargo al Área 013.SR)		
	7.392,18 m2 x 172,35 €/m2	1.274.042 €
-Trasplante de arboles		
	47 uds. x 538 €/ud.	35.286 €
	TOTAL	3.907.895 €

No se prevén indemnizaciones destinadas a derribo de construcciones o destrucción de plantaciones.



CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS

1. INTRODUCCIÓN

El recinto del Cuartel "Diego Salinas", fue desafectado de su uso militar, sobre mediados de los años 90.

El conjunto de estas instalaciones se configura como un espacio de inmejorables características, en el centro de la ciudad. Que su incorporación al proceso urbanizador posibilita el resolver una serie de problemas, de los que adolece la ciudad de San Roque. Entre los que cabe destacar el hecho de que a lo largo del tiempo los terrenos limítrofes al camino del Almendral se han ido urbanizando, provocando unas débiles estructuras urbanas.

En este sentido el conjunto de estas instalaciones, precisa una intervención urgente, de tal manera que se posibilite la cabida de actividades Dotacionales, Terciarias y Residencial. Que de otra manera difícilmente tendrían cabida en un lugar tan estratégico de la ciudad.

La delimitación del ámbito se realiza con la incorporación de parte del camino del Almendral, al objeto de favorecer su duplicación, y el acceso necesario a la ciudad, a la vez de completar la dotación de infraestructura en este borde, creando una unidad autónoma.

Con ello se mejora y amplia la infraestructura existente.

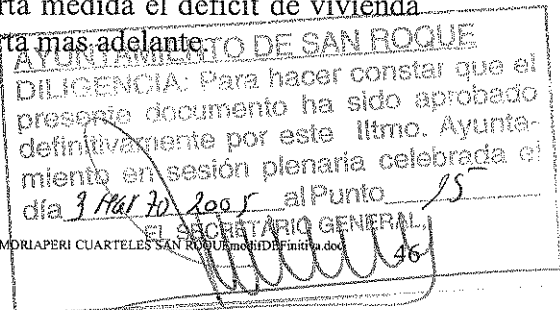
Esta actuación permitirá la consolidación del casco, creando espacios libres e incrementando la dotación de equipamiento. Configurándose toda la zona como un conjunto histórico de elevado interés, y como transición al centro histórico de San Roque.

Esta actuación conlleva implícito a su vez, una adecuada ordenación de todo el borde del ámbito que delimita el Área, en lo que respecta al tratamiento de fachada, hasta ahora bastante disperso, facilitando la continuidad de la trama urbana. Solucionando la relación la relación Norte-Sur, con la introducción del viario en este sentido.

En el interior del recinto se propone una sucesión de grandes espacios públicos, con características de sistema general, que desembocan en el Área 012-SR. A la vez se recuperará el aminorado a La Ermita como viario peatonal de gran tradición.

Esta actuación además provoca la construcción de 425 viviendas en la zona, tanto de carácter de protección pública, como de renta libre

Esta actuación viene a completar, la necesidad de rehabilitación del casco de San Roque, que se deduce de la necesidad de paliar en cierta medida el déficit de vivienda en la ciudad. Que se justifica con el informe que se aporta más adelante.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE LA DECLARACIÓN DE SAN ROQUE COMO MUNICIPIO DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA

OBJETIVO

Se redacta el presente informe para cumplimentar la documentación requerida en la Orden de 11 de abril de 2003, por la que se convocan a los Ayuntamientos, a las Entidades Locales, y en su caso, a los Promotores Públicos interesados en realizar, en el año 2003, actuaciones del Programa de Rehabilitación Autonómica.

Los motivos por los cuales se considera necesaria la declaración del Municipio como Área de Rehabilitación Autonómica son los siguientes:

- A. El Municipio de San Roque se encuentra incluido dentro de un Área Prioritaria.
- B. Cuenta con un parque residencial, incluido dentro de un Conjunto Histórico-Artístico, muy degradado que requiere intervención inmediata.
- C. Muchas de las barriadas del Municipio (Taraguilla, Estación de San Roque, Guadiaro....) son frutos de un crecimiento irregular, con un parque de viviendas fundamentalmente consecuencia de la autoconstrucción no reglada, las cuales precisan en su mayoría de una actuación rehabilitadora.
- D. En el Municipio de San Roque se han desarrollado y se están desarrollando en la actualidad, amparados por el I, II y III Plan Andaluz de Viviendas, actuaciones de Rehabilitación Preferente y Autonómica, las cuales han tenido un considerable éxito, tanto en demanda como en cumplimiento. Así desde los inicios de la inclusión del Municipio de San Roque en los Programas de Rehabilitación, se ha generado numerosa demanda manifestada mediante la presentación de las siguientes solicitudes, al tiempo que se han desarrollado las siguientes actuaciones:

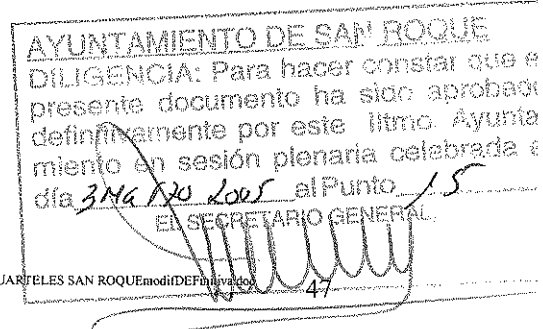
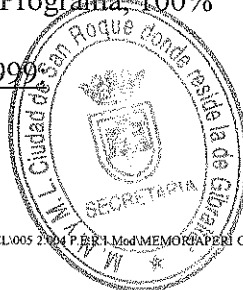
Rehabilitación Preferente 1996:

Solicitudes presentadas, 204 (107 comunidades y 97 particulares)
Calificaciones, 156
Grado de cumplimiento del Programa, 98 %

Rehabilitación Preferente 1998:

Solicitudes Presentadas, 259 (126 comunidades y 133 particulares)
Calificaciones, 23
Grado de cumplimiento del Programa, 100%

Rehabilitación Preferente 1999:



Solicitudes presentadas: 248 (147 comunidades y 101 individuales)
Calificaciones, 35
Grado de cumplimiento del Programa, 100%

Rehabilitación Autonómica 2000:

Solicitudes Presentadas, 62 (16 comunidades y 46 particulares)
Calificaciones, 55
Grado de cumplimiento del Programa, 98 %

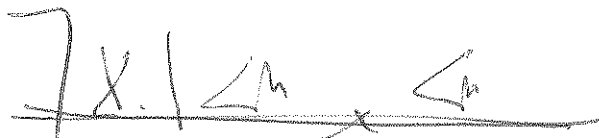
Rehabilitación Autonómica 2001:

Solicitudes presentadas, 195 (107 comunidades y 88 particulares)
Calificaciones, 104
El Programa se encuentra aún en ejecución

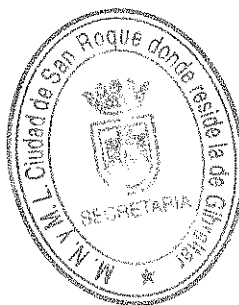
Rehabilitación Autonómica 2002:

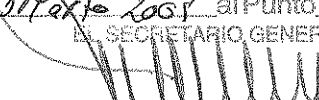
Solicitudes presentadas, 112 (65 comunidades y 47 particulares)
Calificaciones, 39
El Programa se encuentra aún en ejecución

Todas estas cifras y datos nos acercan al volumen real del problema, dejando latente las necesidades que en relación a la vivienda sufre nuestra población.



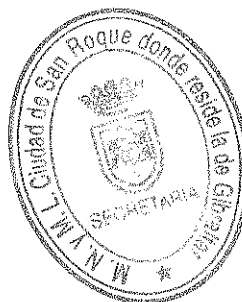
Fdo: Luis Carlos Lorenzana Carrillo
Arquitecto



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 31 de Mayo 2005 al Punto 15
EL SECRETARIO GENERAL,


INDICE DE PLANOS

- I-1.- SITUACIÓN.
- I-2.- ESTADO ACTUAL.
- I-3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- I-4.- REMISIÓN A PLANEAMIENTO.
- I-5.- AMBITO DE GESTIÓN, MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- 0-1.- ORDENACIÓN.
- 0-2.- ZONIFICACIÓN.
- 0-3.- ALINEACIONES Y RASANTES ATUALES.
- 0-4.- 1. RASANTES ACTUALES.
2. RASANTES ACTUALES.
- 0-5.- ALINEACIONES Y RASANTES MODIFICADAS.
- 0-6.- RASANTES MODIFICADAS.
- 0-7.- ESQUEMA DE SANEAMIENTO: RED DE FECALES
- 0-8.- ESQUEMA DE SANEAMIENTO: RED DE PUBLIALES.
- 0-9.- 1. ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
2. ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
- 0-10.- ESQUEMA DE ELECTRICIDAD.
- 0-11.- ESQUEMA DE ALUMBRADO PUBLICO.
- 0-12.- ESQUEMA DE TELEFONIA.
- 0-13.- ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES.
- 0-14.- CATALOGO DE LA VEGETACIÓN.
- 0-15.- CATALOGO DE LA EDIFICACIÓN
- 0-16.- GESTIÓN



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 30 Marzo 2005 al Punto 15
EL SECRETARIO GENERAL,