

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCION DEL LA CPU DE FECHA 22-4-92 POR LA QUE SE APROBABA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACION DEL PGOU

1. Se plasmarán en el documento las consideraciones efectuadas en informe evacuado, con fecha nueve de abril de mil novecientos noventa y dos, por la Dirección de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se plasman las consideraciones del informe evacuado por la Dirección General de Costas (MOPU), de forma que:

- Se incorpora plano de afecciones de costas F-5 en el que se señala la línea de deslinde que delimita los bienes de dominio público marítimo-terrestre, señalando la zona correspondiente a la servidumbre de protección de 100 m de anchura, (ya se hacía en su momento como documentación complementaria en su tramitación ante la CPU), grafiando esta zona en el plano de Propuesta de Ordenación.

El referido Plano I-5 fue incorporado como ANEXO en la tramitación de expediente ante la CPU (se refunde con el I-2-1'.

- Se incluye en la ficha de Condiciones del área PM-6 la condición de que en tal zona de servidumbre se esté a lo que disponen los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

- Se incluye en el apartado 1.5.2 "Saneamiento y depuración" la condición de que el Plan Parcial que desarrolle el sector PM-6 deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artº 44.6 de la Ley de Costas.

2. Se incluirán como Estudios Complementarios los convenios suscritos a que se hace referencia en la Modificación Puntual.

Se incluyen como documentación complementaria copia del Convenio suscrito con la propiedad del Area PM-6 y una rectificación posterior, bases del documento de modificación.

3. Se describirá la situación de las edificaciones ^{existentes} en el ámbito (usos, tipologías, superficies y su situación administrativa), en especial de la zona PM-8.

En la Memoria (apartado 1.3.3.2) se incluye una descripción de las edificaciones existentes en ese sentido.

4. Se eliminará el Plano 1.3 "Ordenación según Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana. Texto Refundido, al no estar aceptado ^{en este documento} en este documento.

Se elimina el Plano 1.3 "Ordenación según REVISIÓN del PGOU Texto Refundido".



5. Se justificará la coherencia de la modificación y sus incidencias con las determinaciones del Plan General vigente y las posibles alternativas, compatibles con los objetivos de la modificación (artículos 14.2, 20.4 y 38.10 de R.P.U.).

En la Memoria, apartado 1.1 "Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación " se añaden, a los ya contenidos en ese apartado y otros de dicho documento más criterios relacionados con la coherencia e incidencia de la Modificación.

6. En los planos de información el área delimitado como Suelo Urbanizable debe ajustarse a los criterios de la Ley del Suelo, sus Reglamentos, Plan General y resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo (art. 23.3 y 32 del R.P.U.).

En la delimitación del área realizada en los planos de información no aparece la totalidad del Suelo Urbano recogida, habiéndose reducido la superficie colindante con la zona PM-7, que aparece como Suelo Urbanizable, siendo ya Urbano (artículo 39 R.P.U.). Existe también una pequeña discordancia en la delimitación de área entre planos de información y planos de propuesta, siendo la ordenación global propuesta es la que aparece en los planos P.1.1. y P.2.1.

Es por ello que se plasmarán en el documento estas consideraciones.

La delimitación de las áreas planteadas en la Modificación del PGOU responden a situaciones de hecho, como son la estructura de la propiedad y consolidación por edificación y existencia de servicios urbanísticos, por lo que se ha procedido a considerar como suelo urbano el suelo contenido en el área PM-8, mientras que el área pm-6 responde ala integridad de las fincas propiedad de los firmantes del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, incluyendo en ella una pequeña porción de tales terrenos que aparentemente figuraban como suelo Urbano situados con frente a la calle Pi y Margall (junta a la PM-7) y que por coherencia en la ordenación del área y por el mismo consentimiento que supone la inclusión de tal porción en el convenio suscrito por parte de sus propietarios, se incluyen en el sector de suelo urbanizable programado PM-6.

El área PM-7 ya era suelo urbano pero estando afectado por un viario no se definirá expresamente como una unidad de actuación o actuaciones aislada de cara a su gestión, además de que las determinaciones a que estaba sometida en sí eran las correspondientes al área PM-3.

Ahora se trata de íntegramente de un sistema general viario a obtener por expropiación. Se incluye nuevo texto justificativo en el apartado 1.4.2.2.



Por otro lado, se han corregido las pequeñas discordancias detectadas entre la delimitación del área entre planos de información y propuesta (plano de I-1 situación en el municipio a escala 1/10.000), sin importancia alguna, en cualquier caso.

7. Debe determinarse la situación en la que queda la zona "La Colonia", PM-1, Según el Plan General, en ficha de ordenación.

La zona denominada "La Colonia" queda como ya la prevé el documento de Revisión y Adaptación del PGOU es decir Sistema General Portuario en parte destinado a espacios libres. Se incluye la ficha original de tal documento.

8. El Sistema General de Espacios Libres se calificará como Protección de Sistema General de Comunicaciones ya que, dada su ubicación, no se considera apto para la finalidad de esparcimiento y recreo de la población.

Los terrenos destinados en el documento tramitado como sistema general de Espacios Libres pasan ahora a formar parte de la reserva de protección del sistema general viário como se aprecia en el Plano P-2.1.

9. Debe trazarse correctamente las líneas de servidumbres de Costas y Carreteras de acuerdo a los informes competentes y a lo dispuesto en el art. 12.1.b) de la Ley del Suelo; así como en cumplimiento del art. 210.4.a) del Reglamento de Costas, la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre definida conforme a lo dispuesto en el Ley de Costas.

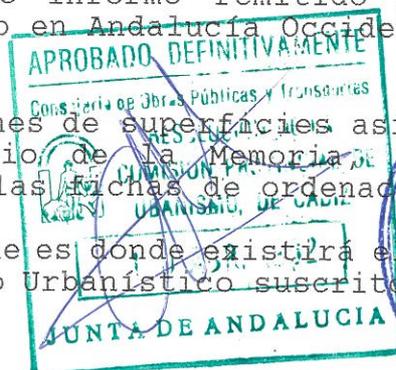
Se incluye en el documento de la Modificación el Plano incorporado en su día como ANEXO para la tramitación del expediente en el que se refleja la ZMT y la zona de protección como, por otra parte, ya se ha comentado, en el punto 1 de esta Memoria respecto de lo informado por Costas.

Respecto de lo informado por Carreteras se reajusta todo el trazado viário y de sus líneas de dominio público y limite de edificación de acuerdo al trazado propuesto por la demarcación de carreteras del MOPU y con ello el anteriormente citado sistema general de Espacios Libres y la ordenación del sector en lo que le afectan tales extremos.

Se incluyen como ANEXO el plano e informe remitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

10. Deben corregirse las proporciones de superficies asignadas al Uso residencial y Terciario de la Memoria que no coinciden con lo dispuesto en las fichas de ordenación.

Se corrigen las cifras de la ficha que es donde existirá el error, conforme lo expresado en el Convenio Urbanístico suscrita y los



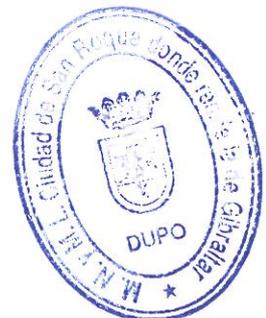
porcentajes expresados en los apartados 1.4.1. (pág 11) y las cifras aproximadas de superficies edificables por usos y del número máximo de viviendas expresadas en el apartado 1.4.2.2. (pág 13) ambos de la Memoria Justificativa de la Modificación.

11. No es correcto la obtención de suelo para el Sistema General Viario de la zona urbana PM-7, con cargo a la gestión de la zona urbanizable PM-6. Procede la expropiación.

Como se establecía, expresamente en el apartado 1.4.24 de la Memoria (gestión) y en la ficha de condiciones del área PM-7 el sistema de Actuación es el de Expropiación, tal como exige, pues, la C.P.U. Otra cosa es que los costes de dicha expropiación se asignen al Area PM-6 como cargos urbanísticos, que incluso han sido asumidas por el propietario del suelo. No es preciso pues, corregir ningún documento.

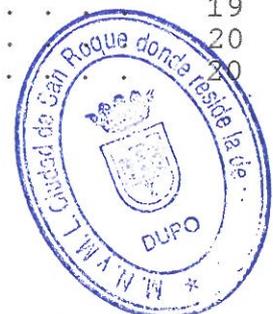
12. Debe justificarse e indicarse el aprovechamiento y su cálculo (art. 12.2.2.b) de la Ley del Suelo.

Se incluye justificación y cálculo del aprovechamiento medio.



I N D I C E

0	<u>INTRODUCCION</u>	
	0.1 Encargo	
	0.2 Equipo Redactor	
	0.3. Objeto	
1	<u>MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS</u>	
	1.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación	5
	1.2 Contenido de la Modificación.	7
	1.3 Información Urbanística	8
	1.3.1 Planeamiento vigente con anterioridad	8
	1.3.2 Características naturales del territorio	8
	1.3.2.1 Ambito de la actuación: Límites físicos	8
	1.3.2.2 Topografía	9
	1.3.2.3 Vegetación	9
	1.3.2.4 Geología	9
	1.3.2.5 Clima	10
	1.3.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	11
	1.3.3.1 Usos	11
	1.3.3.2 Edificación existente	11
	1.3.3.3 Infraestructura existente	11
	1.3.3.3.a) Red viaria:	11
	1.3.3.3.b) Abastecimiento de agua potable	12
	1.3.3.3.c) Saneamiento y depuración	12
	1.3.3.3.d) Energía eléctrica	12
	1.4 Justificación y descripción de la ordenación adoptada	13
	1.4.1 Antecedentes	13
	1.4.2 Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación	14
	1.4.2.1 Ordenación: Viario Básico	14
	1.4.2.2 Ordenación: Parámetros urbanísticos y condicionantes de la edificación	15
	1.4.2.3 Suelo que se crea para Sistema General de espacios libres o zona verde	16
	1.4.2.4 Gestión: Ambitos de gestión propuestos	16
	1.5 Descripción de las infraestructuras a implantar	17
	1.5.1 Abastecimiento de agua potable	17
	1.5.1.1 Descripción general	17
	1.5.1.2 Demanda del suelo objeto de la modificación	18
	1.5.1.3 Soluciones planteadas	18
	1.5.2 Saneamiento y depuración	19
	1.5.3 Energía eléctrica	20
	1.5.4 Telefonía	20



2	NORMAS URBANISTICAS	21
3	FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS	22
	3.1 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DEL AREA PM-6	23
	3.2 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DEL AREA PM-6	24
	3.3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DEL AREA PM-8	25
4	JUSTIFICACION: APROVECHAMIENTO MEDIO	27
5	ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	30
	5.1 Estudio Económico	30
	5.1.1 Sistema general viario	30
	5.1.2 Barriada "La Colonia"	31
	5.1.3 Sistema General de Abastecimiento de Agua	31
	5.1.4 Sistema general de saneamiento	32
	5.1.5 Sistema general de depuración de aguas negras	32
	5.1.6 Sistema general de distribución de Energía eléctrica	32
	5.1.7 Sistema General de espacios libres	33
	5.1.8 Sistemas locales del Sector de suelo urbanizable: PM-6	33
	5.1.9 Actuación aislada en la parcela y viviendas de la casa situada en la C/ Pi y Margall.	33
	5.1.10 Unidad de Actuación PM-8	33
	5.2 ESTUDIO FINANCIERO	34
6	PROGRAMA DE ACTUACION	35
7	ANEXOS	36
	A.1 CONVENIOS URBANISTICOS	37
	A.2 PROPUESTA INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS	38
	A.3 INFORME EQUIPO REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL	39
8	PLANOS	40



1 MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

1.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación

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

Ello, añade el Plan General, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o en la estructura general y orgánica del suelo.

La modificación del Plan General que ahora se formula, parte de la voluntad del actual equipo de gobierno y desde la base de un criterio de ordenación que, ante la necesaria información y regulación referente al desarrollo industrial en la Bahía, convertía en expectante el desarrollo urbanístico de los núcleos de población por dicha implantación industrial afectados.

La puesta en marcha de la contratación del equipo redactor del Plan Especial y de Seguridad de la Bahía y el mayor y mejor conocimiento de la situación técnica e infraestructural de la zona, favorecido ello por la reciente legislación autonómica en la materia que ha obligado a la redacción de estudios de seguridad y protección industrial, permite avanzar en ese desarrollo expectante previsto mediante una ordenación de complemento y crecimiento de los núcleos de población y de conexión entre ellos.

Estos argumentos, unidos al necesario realojo de la población más directamente afectada por la implantación industrial, aconsejan bajo criterios no sólo urbanísticos sino sociales, la disponibilidad de unos terrenos que permitan una ordenación coherente y necesaria para el desarrollo de la población y para la reubicación del Sector de "La Colonia".

Así pues en definitiva los objetivos básicos que se persiguen con la Modificación son:

1º. La obtención de suelo urbanizado por parte del Ayuntamiento para la construcción de viviendas de protección oficial con la intención expresa de dar lugar al realojo de la barriada llamada "La Colonia" en un lugar más idóneo.

2º. La disposición de un equipamiento comercial, actualmente deficitario en la zona, creando la posibilidad de la instalación de un gran centro comercial apoyado en la cercanía de la Autovía y de un nudo que facilite los movimientos del tráfico y transporte rodados y situado en una zona de la Bahía que venga a equilibrar el ya existente.



39. La interconexión viaria y funcional entre las barriadas de Puente Mayorga y Campamento.

40. La resolución de los problemas nuevos detectados y dar respuesta a la nueva demanda creada por la implantación "ex-novo" que aquí se trata en cuanto a las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

Como se ha dicho anteriormente las conclusiones que se desprenden del Plan Especial y de Seguridad Industrial en tramitación sugieren la posibilidad de proceder a la modificación del PGOU en las áreas al Oeste del arroyo de los gallegos (núcleos de Puente Mayorga y Campamento) en el sentido de permitir desarrollos residenciales, superando así las protecciones cautelares previstas desde el PGOU como consecuencia del carácter de las implantaciones industriales existentes en esta zona del arco de la bahía.

Como Anexo si incluye informe evacuado por el equipo redactor del PE y SI en relación con este tema.

Y de ello y ante la necesidad de relocalizar un determinado núcleo de población como es el de "La Colonia", criterio que sigue previniendo el Plan Especial y de seguridad industrial, no desplazándolos a un lugar donde se considerarán desarraigados sino manteniéndolos en su entorno, objetivo este pretendido por la corporación, nace la opción expresada en el presente documento de Modificación de PGOU, aprovechando la oportunidad que brinda la firma del Convenio Urbanístico a que se refiere el mismo.

Estos son los argumentos básicos por los que se entiende coherente la Modificación planteada con las determinaciones del PGOU y con las posibles alternativas que pudieran plantearse para solucionar los problemas referidos.



1.2 Contenido de la Modificación.

Para alcanzar los objetivos propuestos, la Modificación que nos ocupa afecta a las siguientes determinaciones de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.:

1. Se plantea una nueva clasificación de suelo al pasar el no urbanizable de la finca denominada Villa Victoria a ser considerado urbanizable programado, constituyendo un único sector en el ámbito que aparece grafiado en el plano correspondiente.

Ello afecta a una superficie de suelo de 130.746,33 m². y pasará a denominarse siguiendo la Terminología del Plan como AREA PM-6.

2. Se delimita una Unidad de Actuación cuyo ámbito sería una parcela ocupada actualmente por una vivienda que estando clasificada como urbana se conserva con esa Clasificación y servirá para la prolongación de Pi y Margall tal como estaba previsto en el Plan (pasará a denominarse AREA PM-7).

3. Se modifica la clasificación (a suelo Urbano) de una porción de suelo actualmente ocupada por dos viviendas en uso y clasificada como suelo no urbanizable, por el hecho de su consolidación y contar con todos los servicios en su frente a Avda. de la Hispanidad (pasará a denominarse AREA PM-8).

4. Se modifica el trazado de la red viaria correspondiente al sistema general de comunicaciones en lo que se refiere a los elementos o tramos del nudo y vías de acceso y enlace a Puente Mayorga Campamento.

El trazado en sí de la autovía no se modifica respecto del previsto en el documento de R y A del PGOU aprobado definitivamente.

5. Se completan las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento mediante la previsión de nuevos elementos.

6. La Modificación, por cuanto se trata de la aparición de un nuevo sector de suelo urbanizable programado afecta al Aprovechamiento Medio del primer cuatrienio en el que se incluye en lo que corresponde al Programa del Plan, eso sí, sin suponer alteración alguna para el resto de los sectores ya previstos.



También se ve alterado el Programa en lo que se refiere a la Unidad de Actuación prevista.

7. Así mismo afecta al Estudio Económico-Financiero, en lo que se refiere a los distintos aspectos citados.

La forma concreta en que se ven afectados cada uno de los extremos anteriormente expuestos se desarrolla en apartados posteriores.



1.3 Información Urbanística

1.3.1 Planeamiento vigente con anterioridad

El documento para la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de San Roque fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 2 de Noviembre de 1.987 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 292 de 19 de Diciembre de 1.987.

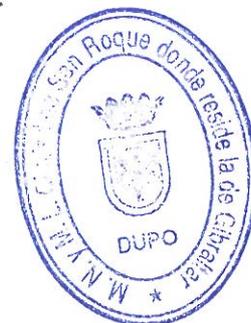
Dicho documento se redactó con la finalidad de proceder, en primer lugar a la revisión del Plan General hasta entonces vigente aprobado en 1.969 y que debido al transcurso del tiempo, a las nuevas realidades socio-económicas y, fundamentalmente al anquilosamiento de sus formulaciones, obligaba a dicha revisión y por otro lado para el cumplimiento del mandato legal surgido tras la promulgación de la Ley del Suelo de 1.975 y su Texto Refundido para la adaptación de los planes generales a dicho texto legal.

Actualmente la ejecución del Plan General continúa con normalidad, excepto en aquellas zonas que por estar suspendidas en sus determinaciones, se encontraban pendientes de la redacción de un Texto Refundido que aparece en paralelo con el presente documento.

1.3.2 Características naturales del territorio

1.3.2.1 Ambito de la actuación: Límites físicos

Los terrenos objeto de esta Modificación del Plan General se encuentran ubicados entre las Barriadas de Puente Mayorga y Campamento de San Roque, provincia de Cádiz.



Sus límites son:

-Al Noroeste - Avda. de la Hispanidad y el conjunto residencial "Los Naranjos".

-Al Este - CN-340 y el ramal de acceso a Puente Mayorga.

- Al sur - limita con el denominado Callejón del Moro.

- Al Oeste linda con la parte trasera de las edificaciones que dan fachada al Paseo de la Marina de Puente Mayorga.

En su conjunto el suelo objeto de Modificación, sin contar la superficie de viario (autovía, nudo y accesos Oeste) exterior al área que se ordena de forma concreta, supone una superficie de 137.056,23 m².

1.3.2.2 Topografía

La principal característica de los terrenos es la ausencia de accidentes geográficos notables, presentando una topografía prácticamente plana ya que gran parte de los terrenos se encuentran en la cota 8, salvo algunos puntos que se sitúan en cotas 7 o 9.

1.3.2.3 Vegetación

En el plano correspondiente de estado actual figuran los elementos vegetales existentes siendo de importancia los conjuntos de eucaliptus situados en los límites Sur y Oeste de la finca.

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

Cuenta igualmente con tres pozos cuya situación aparece reflejada en planos.

1.3.2.4 Geología

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

En esta región se incluyen otros materiales de carácter



predominantemente detríticos, que corresponden a margas, areniscas calcáreas, conglomerados de edad miocena, pliocena y conglomerados (terrazas aluviales), arcillas, limos y arenas de edad cuaternaria.

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

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

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

1.3.2.5 Clima

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

- Media de las máximas registradas: 34 grados C.
- Media de las mínimas registradas: 5 grados C.
- Media anual: 18 grados C.

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

1.3.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes



1.3.3.1 Usos

Los terrenos en cuestión no tienen un uso en concreto en la actualidad salvo la antigua villa de la finca destinada en la actualidad a Restaurante.

1.3.3.2 Edificación existente

Actualmente el conjunto edificatorio existente se compone de la antigua villa de la finca rehabilitada en la actualidad para uso de Restaurante así como un edificio anexo de almacén y una construcción ligera destinada a Restaurante de verano.

La estructuración de este conjunto en la ordenación de la zona se deja al Plan Parcial el cual estudiará detenidamente su situación y volumetría para adecuarla a la nueva ordenación.

Cabe hacer mención de un edificio en ruinas y una vivienda en la C/Pi y Margall, que son los afectados por la apertura de la continuación de ésta.

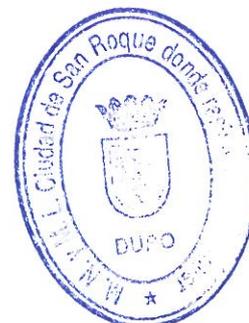
Esta última edificación se trata de una vivienda unifamiliar de dos plantas antigua con una superficie edificada de 81 m² aproximadamente, sobre las edificaciones existentes en la que se denominará área PM-8 consisten en dos viviendas unifamiliares aisladas de superficies edificadas aproximada 145,51 m² y 263,04 m² de las que se ha podido constatar la existencia de licencia para ambas de fecha 14/12/87, en base al PGOU anterior por cuanto se solicitaron en un período en el que había prescrito la suspensión de licencias provocada por la tramitación y aprobación de la Revisión y aún no habrá sido aprobado definitivamente ésta.

Todas estas últimas parcelas cuentan con todos los servicios urbanísticos requeridos para ser considerados como suelo urbano.

1.3.3.3 Infraestructura existente

1.3.3.3.a) Red viaria:

Los terrenos cuentan con dos accesos viarios desde el ramal de la CN-340, los cuales aparecen reflejados en planos de información.



1.3.3.3.b) Abastecimiento de agua potable

Actualmente las barriadas de Puente Mayorga y Campamento con una demanda de 1.800 m³. diarios están abastecidos desde un deposito municipal de 1.500 m³ ubicado en la cota 40 y a través de dos tuberías de diámetro 175 y 200 mm., de ello se deduce que actualmente se presentan dos problemas:

- 1) Falta de capacidad de almacenamiento.
- 2) Falta de presión en determinadas zonas, concretamente en edificios con alturas superiores a dos plantas.

1.3.3.3.c) Saneamiento y depuración

Actualmente la red de Puente Mayorga dispone de un sistema unitario, cuyas aguas residuales, antes del vertido al arroyo Los Gallegos, son depuradas en una planta de oxidación total.

El caudal medio diario es de 580 m³., excepto en verano que asciende a 800 m³. y la planta depuradora tiene una capacidad de 500 m³. por lo que en época estival se presentan serios problemas medioambientales, si a esto se le añade el caudal previsto por la futura actuación urbanística, que aportaría un caudal de 800 m³. diarios, se hace impensable la utilización de la citada planta y ni siquiera la ampliación de la misma habida cuenta de su pésima ubicación, rodeada de viviendas.

El Plan General prevé una planta de depuración como tratamiento previo en el área del Polígono Industrial de Campamento y para servicio de dicho área y una planta de depuración general de aguas abajo del cachón que mediante el adecuado emisario y bombeo impulsaría los vertidos hacia las aguas de la bahía ya depuradas totalmente.

1.3.3.3.d) Energía eléctrica

Desde el control de transformación Los Naranjos parte una línea subterránea en un tramo y aérea en otro que discurre por el suelo objeto de la modificación secciones de 3 x 50 mm²., Cu., 12-20 Kv. y 116 mm². Al-Ac sobre apoyos metálicos galvanizados.

1.4 Justificación y descripción de la ordenación adoptada



1.4.1 Antecedentes

Con fecha 16 de Abril de 1.990 se suscriben dos Convenios Urbanísticos entre el Iltmo. Ayuntamiento de San Roque y la Sociedad Anónima "Bahía del Sol", y D. Alejandro Fernández Gavilán, como representante de esta última, cuyas determinaciones fundamentales serían (con fecha 31-1-91 se suscribe una rectificación a los anteriores):

Por parte del Ayuntamiento de San Roque se trataría de conseguir el suelo necesario para la reubicación de la Barriada de La Colonia de Puente Mayorga, como consecuencia del fuerte impacto ambiental que dicha Barriada sufre por su inmediata cercanía al complejo petroquímico de la Bahía. De igual forma, se lograría así dar cumplimiento a uno de los objetivos y criterios del Plan General. La ordenación propuesta en la documentación gráfica del Convenio Urbanístico determina como criterio de diseño importante la vertebración en lo posible de las Barriadas de Puente Mayorga con la de Campamento; todo ello conformado con el conjunto de dotaciones propias de la clasificación del suelo adoptada. Así mismo se procura dotar al área en general de este rincón de la Bahía de un centro comercial de gran porte y con acceso directo desde la autovía y de un equipamiento de carácter ciertamente específico destinado a uso hotelero y actividades afines, complementado por la alternativa de la ubicación de un centro de Congresos, Conferencias, conciertos, etc..., contribuyendo todo ello a diversificar la economía del aérea de la Bahía.

Todo ello, de acuerdo a los siguientes parámetros urbanísticos y en un suelo a clasificar como urbanizable programado mediante la oportuna Modificación del Plan General.

La calificación del suelo como Residencial y Terciario con porcentajes aproximados del 32% Residencial y 68% Terciario.

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

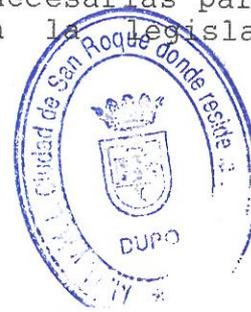
b) Terciario: 0,6 m²/m².

El sistema de actuación sería el de compensación.

Parte de las zonas verdes se dispondrían a lo largo del Callejón del Moro, creando una vía importante de acceso al Paseo Marítimo.

Se debería intentar disponer un nuevo viario de conexión de las Barriadas de Puente Mayorga y Campamento.

Los compromisos por parte de la propiedad radicaban en la redacción del Plan Parcial y posteriores documentos para su desarrollo, así como en la cesión de los distintos suelos destinados a equipamiento e infraestructuras (y la ejecución de éstas, tanto interiores como las exteriores necesarias para la conexión a las generales) conforme marca la legislación



urbanística y en el suelo suficiente para la implantación de 100 viviendas de promoción social a los efectos antes apuntados de la relocalización de "La Colonia" y del correspondiente a 150 m2. de locales comerciales.

Como anexo a este documento se adjuntan los Convenios referidos.

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

1.4.2.1 Ordenación: Viario Básico

En cuanto a lo ordenación tan sólo se fijan desde esta Modificación los trazados - a reajustar si acaso más exactamente en el Plan Parcial pero sin variar su sección (nunca se podrá disminuir) y su función - de las vías de acceso a Puente Mayorga y de interconexión entre esta Barriada y el Callejón del Moro, así como la nueva solución al nudo que resolverá los diferentes movimientos de:

1. Autovía de la Costa del Sol. Ramal La Línea.
2. Accesos a Puente Mayorga.
3. Accesos a Campamento (actual núcleo).
4. Accesos a Polígono Industrial de Campamento.
5. Accesos a base militar de proyectiles SAM.
6. Incorporaciones desde los puntos anteriores a la Autovía e interconexiones entre sí.

Ahora bien, dado que la Autovía no se va a ejecutar en el tramo afectado antes, ni puede que simultáneamente, con el desarrollo del Sector que se plantea desde este documento y siendo de la competencia, en su ejecución y financiación, del Estado (a través del MOPU.), se admitirá resolver el cruce a partir de la solución actualmente existente de forma provisional y siempre que se guarden las debidas medidas de seguridad vial y con la autorización del citado organismo.

Por otro lado, tratándose el nudo de un trazado a desarrollar en proyecto por el MOPU., el plasmado en este documento como el que figuraba en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. han de entenderse como orientativos, siendo la zona definida como de reserva la que ha de tenerse como de determinación estricta del Plan. No obstante se ofrece la solución planteada por la Demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental que supone un cierto reflejo de la solución que puede plantearse como definitiva para el desarrollo del Plan Parcial si no se ejecutase con anterioridad del dicho nudo, debiendo ejecutarse por los



promotores del mismo una solución provisional (la rotonda con regulación semafórica del tráfico podría ser) que habrá de ser informada favorablemente por Carreteras.

Así mismo, se establece que la zona verde de dotación propia del Plan Parcial, en parte o en su totalidad, se ubique en paralelo al Callejón del Moro, con una anchura mínima según el Reglamento de Planeamiento para este tipo de reserva, de forma que desemboque en la única parcela libre que existe frente al mar, dando lugar así a una vía de cierta entidad de acceso al mar.

El arbolado a plantar en dicha zona será de gran porte y debería, en principio, ir sustituyendo de forma paulatina si no lo es de forma inmediata, a los eucaliptus existentes o lo que según estudios botánicos más rigurosos y contrastados determinen.

1.4.2.2 Ordenación: Parámetros urbanísticos y condicionantes de la edificación

Para el Area PM-6 en la actuación prevista se prevé una capacidad total para 200 viviendas (equivalentes a una densidad de 50 viv./ha. sobre el suelo residencial bruto), con unas superficies construidas aproximadas de 24.000 m². destinadas a uso residencial y 51.307 m². de uso terciario.

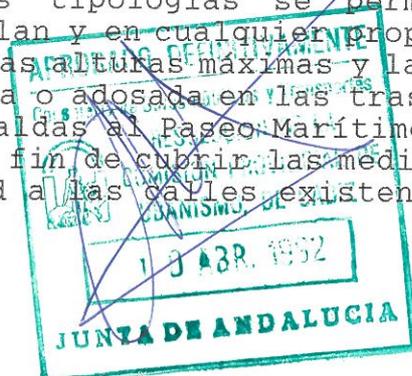
Las dotaciones responderán a las exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, debiéndose hacer constatar que el suelo actualmente ocupado por La Colonia que resultará liberado cuando se derribe y se traslade a su población convirtiéndose en un espacio libre verde, suponiendo una superficie de 32.720 m².

Todas las cifras se entienden relativas a ajustar una mediante una medición más exacta del terreno.

Se prevé una dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m². de edificación de uso terciario en propia parcela y el 50% en dicha dotación en vía pública. En cualquier caso, la implantación de un centro comercial o de otro uso terciario singular de gran volumen conllevará la lógica necesidad de cumplir con unos estándares más restrictivos para darle el adecuado servicio y que se cubrirán en propia parcela.

La altura reguladora se establece en 2 plantas y 7,50 m. con la posibilidad de hacer sótano y/o semisótano y las tolerancias previstas por el P.G.O.U. para las tipologías permitidas.

En cuanto a las tipologías se permiten cualquiera de las previstas en el Plan y en cualquier proporción, sin perjuicio del cumplimiento de las alturas máximas y la ubicación de edificación en manzana cerrada o adosada en las traseras del suelo ya ocupado en la banda a espaldas al Paseo Marítimo, es decir, en el lindero Oeste del Area, a fin de cubrir las medianeras actualmente vistas y dar continuidad a las calles existentes.



La delimitación de área PM-6 responde a la de las propiedades implicadas en el Convenio suscrito y viene a rectificar en parte, por ello, una pequeña zona que en el documento del PGOU aparece como urbano colindante por su lindero y con la parcela que ahora se entiende plenamente justificado y sin incidencia alguna.

Queda así definida el Area PM-7 como la correspondiente a la parcela edificada con frente a la calle Pi y Margall, y que íntegramente se destina a red general viaria y cuya obtención, al tratarse de suelo urbano, será por expropiación. A la vez se desgaja del área PM-3 donde estaba incluida.

El nuevo Area PM-8 responde a la situación consolidada que suponen las dos edificaciones existentes y las parcelas que resultan de la estructura de propiedad planteada en el convenio, asignándoles una edificabilidad utilizada en zonas de vivienda unifamiliares semejantes en el núcleo de campamento.

1.4.2.3 Suelo que se crea para Sistema General de espacios libres o zona verde

(cumplimiento del artículo 49 de la Ley del Suelo).

Se crea una zona destinada al sistema de espacio libres (parques y jardines) y calificada como tal que supone una superficie de 4.400 m² superior al estándar establecido por Ley, de 5 m². por habitante (para un total de 200 viviendas a 4 habitantes por vivienda resultarían 4.000 m².) con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 50 de la Ley del Suelo, al suponer la modificación un incremento del volumen y densidad de la población, si bien habría que matizar tal consideración, por cuanto parte de la nueva edificación se destina al traslado de población ("La Colonia") residente en el mismo área por lo que tan solo habrá que considerar 100 viviendas y por tanto resultarían necesarios 2.000 m².

1.4.2.4 Gestión: Ambitos de gestión propuestos

Para la gestión urbanística de las actuaciones propuestas se establecen cuatro ámbitos o situaciones distintas:

1. Sector (Area PM-6) de Suelo Urbanizable Programado con una superficie de 130.746,23 m². en los que se desarrollará el correspondiente Plan Parcial y su Proyecto de Urbanización, a desarrollar mediante el Sistema de Actuación de Compensación.

En su ámbito se incluyen superficies destinadas a sistemas generales según la ordenación propuesta y que son de cesión obligatoria.

2. Unidad de Actuación (AREA PM-7) para la obtención del suelo preciso para la prolongación de la C/Pi y Margall coincidente con



la parcela actualmente ocupada por una vivienda con superficie de suelo total de 240 m². y que tratándose de suelo urbano no se modifica su clasificación procediéndose a delimitar una Unidad de Actuación a desarrollar por el sistema de expropiación tal como prevé la Ley del Suelo.

3. Unidad de Actuación (AREA PM-8): como se pretende la conexión a través de ella y mediante una calle con una futura zona de vivienda unifamiliar en el AREA PM-6 según pretensión de los propietarios de dichos terrenos, se plantea una unidad de Actuación con el fin primordial de la cesión al uso y dominio público y de la ejecución de dicha vía como carga de los propietarios de este AREA PM-8.

4. Area de Sistema General viario en suelo no urbanizable correspondiente al nudo sobre la autovía que, conservando su clasificación como tal, se ve modificado en la superficie afectada respecto del que se plantea en el Plan General y que será obtenido por expropiación y ejecutado por el Estado por el rango de vía de que se trata (Carretera Nacional 340-Ramal a La Línea).

1.5 Descripción de las infraestructuras a implantar

1.5.1 Abastecimiento de agua potable

1.5.1.1 Descripción general

El suelo cuya Modificación Puntual de la Revisión del P.G.O.U. de San Roque se pretende, está ubicado en la Barriada de Puente Mayorga, precisamente en su entrada por la CN-340 ramal San Roque-La Línea.

Actualmente las barriadas de Puente Mayorga y Campamento con una demanda de 1.800 m³. diarios están abastecidas desde un depósito municipal de 1.500 m³. ubicado en la cota 40, según puede observarse en los planos adjuntos, y a través de dos tuberías de diámetro 175 y 200 mm., de ello se deduce que actualmente se presentan dos problemas:

1) Falta de capacidad de almacenamiento.

2) Falta de presión en determinadas zonas, concretamente en edificios con alturas superiores a dos plantas.



1.5.1.2 Demanda del suelo objeto de la modificación

Dada la nueva implantación que se plantea, el caudal que demandará será aproximadamente de 1.000 m³. diarios, ello equivale a un incremento del 55,5% que supondría un agravamiento importante en los problemas planteados.

1.5.1.3 Soluciones planteadas

Se plantean dos soluciones, si bien la solución A es la idónea y es la que se refleja en la documentación gráfica.

A) Solución A

Tomando como dato base de demanda de 1.000 m³. diarios para la futura urbanización Villa Victoria, la solución se basa en los siguientes nuevos elementos:

10. Construcción de un depósito de 3.000 m³. a una cota de 20 m. superior a la existente.

20. Instalación de una nueva red de distribución de diámetro 200 mm., clase D.

A-1) Construcción de un depósito de 3.000 m³. a la cota 60.

Con el fin de eliminar la problemática de la falta de presión existente en determinadas zonas y la de capacidad de almacenamiento, se construirá un nuevo depósito de 3.000 m³. a la cota 60 que se abastecerá desde la red de Confederación Hidrográfica del Sur que discurre a 120 m. aproximadamente mediante una tubería de fibrocemento de diámetro 400 mm., Clase D.

Ello supone la expropiación de 1.500 m². de terreno para la construcción del citado depósito así como la servidumbre para el paso de la tubería de abastecimiento, todo ello se desarrolla en suelo propiedad del Ministerio de Defensa.

A-2) Instalación de una nueva red de distribución.

La distribución de agua a Campamento y Puente Mayorga (incluida la última urbanización Villa Victoria) se realizará mediante una tubería de fibrocemento de diámetro 400 mm., clase D desde el nuevo depósito hasta el existente desde donde parte la actual distribución mediante una tubería de diámetro 200 mm. y cota de 175 mm. dada la demanda, se proyectará una nueva red de diámetro 200 de fibrocemento, clase D, diámetro 200 mm. que discurrirá paralela y a 2 m. a la red existente que abastece a Puente Mayorga, esta nueva red concluirá precisamente en la unidad de actuación objeto de la modificación de P.G.O. de Barroque de



B) Solución B

Esta solución sólo se llevaría a cabo ante la imposibilidad de la construcción del depósito de 3.000 m³. previsto en la solución anterior en terrenos del Ministerio de Defensa y consiste en:

- 1.- Construcción de un nuevo depósito de 2.000 m³. a la cota citada.
- 2.- Ampliación de la red de distribución mediante una nueva red de diámetro 200, fibrocemento, clase D que discurrirá desde los depósitos a unas distancias de 1.500 y 2.000 m. hasta el area de Villa Victoria tal como se describía anteriormente.
- 3.- Instalación de un grupo de presión a la salida de los depósitos caja-almacén, la presión existente es 15 mca., como mínimo, el caudal medio de 3.000 m³. diarios.

1.5.2 Saneamiento y depuración

Actualmente la red de Puente Mayorga dispone de un sistema unitario, cuyas aguas residuales, antes del vertido al arroyo los Gallegos, son depuradas en una planta de oxidación total.

El caudal medio diario es de 580 m³., excepto en verano que asciende a 800 m³., la planta depuradora de una capacidad de 500 m³. por lo que en época estival se presentan serios problemas medioambientales, si a esto se le añade el caudal previsto por la futura actuación urbanística, que aportará un caudal de 800 m³. diarios, se hace impensable la utilización de la citada planta y ni siquiera la ampliación de la misma habida cuenta de su pésima ubicación, rodeada de viviendas.

La solución que se plantea es la siguiente:

- 1º. Eliminación de la planta existente.
- 2º. La urbanización del área Villa Victoria se desarrollará mediante un sistema separativo, con vertido de las aguas pluviales al arroyo Los Gallegos a través de conducción paralela a las viviendas CEPESA.
- 3º. Instalación de una estación de bombeo, con capacidad para 2.000 m³. diarios y una altura manométrica de 20 m., ubicada en las inmediaciones de las viviendas de CEPESA en la Bda. de Puente Mayorga.
- 4º. Red de impulsión diámetro 400 mm., desde la citada estación de bombeo hasta la zona próxima a Pozo del Rey en Campamento a través del Polígono Industrial de Campamento.
- 5º. Construcción de una planta depuradora para tratamiento de las aguas residuales urbanas de Campamento y Puente Mayorga así como las de P.I. de Campamento. Esta planta se ubicará en la zona



próxima a Pozo del Rey en Campamento, que unificando las dos que se deducían de los planteamientos originales de la Revisión y Adaptación del PGOU.

60. Vertido al mar a través de emisario existente.

70. El Plan Parcial que desarrolla el sector PM-6 deberá tener en cuenta lo dispuesto en el art0 44.6 de la ley de Costas.

1.5.3 Energía eléctrica

Puente Mayorga está actualmente abastecido mediante dos sistemas trifásicos equilibrados de media tensión, 15-20 Kv., y cuatro transformadores interiores.

Desde el centro de transformación "Los Naranjos", según puede apreciarse en planos parte una línea subterránea en un tramo y aérea en otro que discurre por el suelo objeto de la modificación con secciones de 3x50 mm². Cu., 12-20 Kv. y 116,20 mm². Al-Ac sobre apoyos metálicos galvanizados.

Dicha línea al incidir directamente sobre el área sujeta a Modificación deberá cambiar su trazado, que discurrirá por el nuevo viario que se proyecta y de forma subterránea.

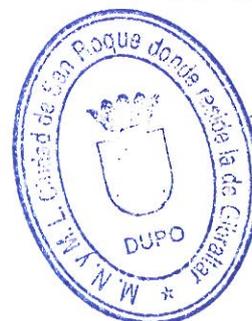
El aumento, de demanda de energía eléctrica se estima en 1.800 Kv. que deberá ser solucionada mediante la instalación de nuevos transformadores, se piensa en un numero de cuatro, de tipo interior.

El abastecimiento en media tensión, 15-20 Kv. se realizará a través del CT "Los Naranjos", mediante línea trifásica, 15-20 Kv., formando un bucle. No obstante, antes de la aprobación provisional de la Modificación, deberá informar la compañía suministradora.

Tanto la ubicación de los C.T. así como redes de B.T. y A.P. se desarrollarán en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, cumpliendo en todo momento el vigente REBT y Normas complementarias así como normas particulares de la CSE. y Ayuntamiento de San Roque.

1.5.4 Telefonía

Tan sólo se contempla la obligación de que el Plan Parcial a desarrollar y su Proyecto de Urbanización dispongan de las redes locales necesarias y suficientes para el servicio del nuevo área, así como que carguen con los costes de ejecución de su conexión hasta las redes generales.



2 NORMAS URBANISTICAS

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



3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS
PROPUESTAS

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

PM-6
PM-7
PM-8



Superficie: 240 m2

Regulación: TEMATICA

Clasificación: URBANO

Remitida a Planeamiento: Proyecto de Ejecución del viário conjunto con el incluido en el Plan Parcial.

Sistema de Actuación: EXPROPIACION

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

La totalidad de la superficie se destina a viário.

El costo de la obtención del suelo por expropiación y la ejecución del viário corresponden como cargas a los propietarios del suelo del Sector "Villa Victoria" AREA PM-6.



3.1 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DEL AREA PM-6

SUPERFICIE: 130.746,23

Regulación: DESARROLLO Y CRECIMIENTO

Clasificación: URBANIZABLE PROGRAMADO (1er. Cuatrienio)

Remitida a Planeamiento: PLAN PARCIAL

Sistema de actuación : COMPENSACION

Usos dominantes -	% superficie	m3/m2	m2/m2	C.AREA	%	C.URB.	C.CI.VA
Residencial Permanente	32	1,8	0,6	0,9			
Terciario	68	2,1	0,6	0,9			
	superficie	AM	IC	AM	SECTOR		

Sistema general asignado RV 36.649

ZV 4.400
Total 41.049



CESIONES GENERALES DEL AREA

Las propias de un Plan Parcial conforme L.S y R.P.

- El suelo suficiente para albergar 100 viviendas con su aprovechamiento edificatorio correspondiente.
- 150 m2 construidos de locales comerciales

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

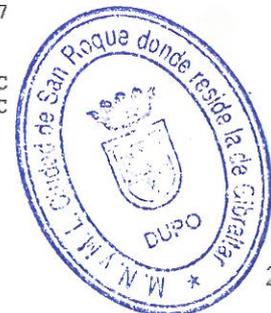
1. Se respetará en sus secciones y función, el viário interior indicado en los planos pudiendo complementarse con el local que sea necesario.
2. Se dispondrá una amplia zona libre en paralelo al Callejón del Moro que sirva de realce al acceso al paseo Marítimo, pudiendo disponer para ello toda o parte de la dotación de espacios libres que obliga la Ley y previendo la replantación de arboleda de gran porte y crecimiento rápido en lugar de los eucaliptos existentes o según lo que un estudio botánico y medio ambiental pormenorizado recomiende.
3. Tolerancia dimensional de las zonas = +- 25% de los ejes del viário = 10%; en conexiones = 0%; rasante = +- 1 m del terreno natural.
4. Se permitirá una 3a. planta con una ocupación del 30 % y una 4a. planta en los hitos con una ocupación del 50 % de la 3a.
5. Se podrá desarrollar en lo que resta del 1er. Cuatrienio y a todo lo largo del 2o.
6. Sobre la zona de servidumbre de protección los usos deberán estar a lo que disponen los artículos 24 y 25 de la ley de Costas.
7. El Plan Parcial deberá prever una solución provisional alternativa al cruce en tanto no se ejecute el paso a distinto nivel (preferentemente al rotonda con regulación semafórica) siempre con informe favorable de carreteras.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv./Ha. = 50 Altura reguladora 6,5 m NP 2 %viário estimado 15%

TIPOLOGIAS Y USOS COMPATIBLES

Tipo medio y tolerancias en %						Usos Compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp	X	-----	-----	-----	-----	-----	X							
Te	X	-----	-----	-----	-----	-----	X	C	C	C	C	C	C	C
In	C	-----	-----	-----	-----	-----							C	C



3.3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DEL AREA PM-8

 Superficie: 6.070 m2

Regulación: TEMATICA

Clasificación: SUELO URBANO

Remitida a Planeamiento: PROYECTO DE URBANIZACION

Sistema de actuación: COMPENSACION

 CESIONES GENERALES DEL AREA

La superficie correspondiente a la calle de nueva creación

 CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

Parcela mínima: 2.000 m2 Edificabilidad: 0,2 m2/m2 Ocupación: 20 %

Separación calle: 3 m Separación a lindero: 3 m

- Se deberá abrir una calle que permita la conexión de la zona inmediata trasera a este AREA, respecto de la Avda. de la Hispanidad, con esta vía, si el viário que se pretendiera de acceso y salida a dicha zona se considera insuficiente por el Ayuntamiento para asegurar una correcta maniobrabilidad o fácil circulación.
- De ancho no podrá ser inferior a 6,5 metros.
- No obstante lo anterior y en tanto no se redacte el Plan Especial y de Seguridad Industrial el área queda congelada según las mismas condiciones que el resto de las áreas PM, es decir, no se permite la segregación de propiedad horizontal o parcelaria de la estructura de propiedad existente que suponga un incremento del número de viviendas o propiedades.

 PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Altura reguladora 6,5 m, NP=2

 TIPOLOGIAS Y USOS COMPATIBLES

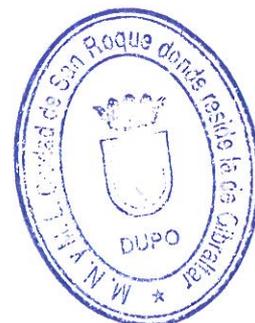
	Tipo medio y tolerancias en %					Usos compatibles								
	0	1	2	3	4	5	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp	X													
Te	-													
In	-													



CONCEPTO	COSTOS (en miles de pesetas)	DISTRIBUCION POR AGENTES INVERSORES					
		E	JA	A	PG	PS	O
1.1 SG RED VIARIA: nudo	148.532,2	148.532,2					
1.2 SG RED VIARIA: interior sector PM-6	75.233,8					75.233,8	
2 BARRIADA LA COLONIA	90.235						90.235(1)
3 SG ABASTECIMIENTO DE AGUA							
3.1 Nuevo deposito	25.000			17.500		7.500	
3.2 Red alimentación deposito diámetro 400	3.000			2.100		900	
3.3 Red distribución diám. 400	3.000			2.100		900	
3.4 Red distribución diám. 200	20.000			14.000		6.000	
4 SG SANEAMIENTO							
4.1 Red pluviales evacuación	12.000					12.000	
4.2 Red pluviales hasta R.Cachón	50.000			41.000		9.000	
5 SG DEPURACION	200.000	145.000(2)	(4)	55.000			
6 SG ELECTRICIDAD	1.950						1.950 (3)
SG ESPACIOS LIBRES	13.200			13.200			
8 P.P. VILLA VICTORIA (PM-6)	64.209					64.209	
9 ACTUACION AISLADA c/ Pi y Margall (PM-7)	6.792					6.792	
10 UNIDAD ACTUACION (PM-8)	3.640					3.640	
TOTALES	716.792,2	293.532,2		144.900	(5)	PM6= 182.534,8 PM8= 3.640	92.185

OBSERVACIONES:

- (1) INDUSTRIAS (CEPSA+SEVILLANA)
- (2) SEPES
- (3) CIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD
- (4) El costo de la depuradora podrá ser sufragado en parte o totalmente por la Mancomunidad del Campo de Gibraltar dentro del Plan de saneamiento integral y por la Junta de Andalucía.
- (5) Cabe repercutir sobre PG costos asignados a A según se considere oportuno.



4 JUSTIFICACION: APROVECHAMIENTO MEDIO

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

a) Coeficientes de uso:

Residencial permanente = 1,
Terciario = 0,6,

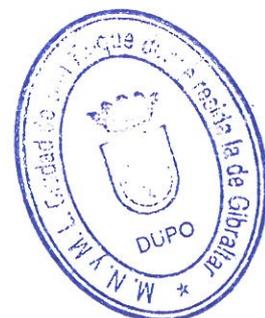
b) Coeficiente de lugar o localización:

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

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

b.3) Coeficiente intrínseco de sector (CIS): conforme la situación relativa de oportunidad de nuevo sector respecto del resto de los sectores del Primer Cuatrienio previstos en el PGOU y la circunstancias propias del mismo se le aplica un coeficiente de 0,7102.

De todo ello resulta un aprovechamiento medio de 0,2170 UA/m² superior al medio del cuatrienio (0,1489) y del exceso consecuente resultan asignadas los 41.049 m² correspondientes a los sistemas generales dispuestos en el interior del Sector.



DENOMIN. AREA	SUPERFIC. M ²	SUPERFICIES MAXIMAS EDIFICABLES (M ²)					COEFICIENTES HOMOGENEIZADOS					APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS SEGUN USOS (UA)			
		Rp	Rt	Te	In	Total	Rp	Rt	Te	In	Rp	Rt	Te	In	Total
009-SE	30.544	13.378		4.948		18.326	1		0,6		13.378		2.959		16.347
010-GD	91.552	38.542		16.479		54.931	1		0,6		38.452		9.887		48.339
003-TG	115.500		21.560	11.880		33.440		0,8	0,6		17.248	7.128			24.316
004-TG	118.584		22.136	12.197		34.333		0,8	0,6		17.709	7.318			25.027
016-TG	175.349		32.732	18.036		50.768		0,8	0,6		26.186	10.822			37.008
050-SO	4.687.500		1.259.820	33.903		1.293.723		0,8	0,6		1.007.856	20.342			1.028.198
001-AL	843.270		186.667	102.857		289.524		0,8	0,6		149.334	61.714			211.048
001-SR	445.035	197.596		37.383	32.043	267.022	1		0,6	0,4	197.596		22.430	12.817	232.843
017-SR	99.363	41.732		8.943	8.943	59.618	1		0,6	0,4	41.732		5.366	3.577	50.675
002-MI	309.500			113.277	72.423	185.700			0,6	0,4			67.966	28.969	96.935
013-ES	56.844	29.332		4.775		34.107	1		0,6		29.332		2.865		32.188
007-CA	32.100			19.260		19.260			0,6				11.556		11.556
001-ME	1.339.000		266.667	116.229		382.896		0,8	0,6		21.334	69.737			283.071
001-GL	2.000.000		373.333	205.714		579.047		0,8	0,6		298.666	123.428			422.094
006-PM	89.697	25.103		53.344		78.447	1		0,6		25.103		32.006		57.109

TOTAL 10.433.838
SECTORES

28.703

60.979



- 002-SG 91.054
- 003-SG 37.542
- 004-SG 9.500
- 019-SG 68.000
- 020-SG 600.000
- 047-SG 189.000
- 050-SG 29.500
- 052-SG 59.230
- PM6-SG 41.049

TOT. SIST. GENERALES 1.124.875

TOT. SUELO 11.558.713
1er. Cº



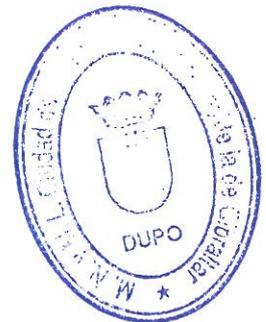
DENOMAC. AREA	SUPERFIC. (M2)	APROVECH. HOMOGENE. POR USOS (UA)	COEFICIENTES HOMOGENEIZADOS POR NUCLEOS Y SEC.			APROVECH. HOMOGENE. DEL SECT. (UA)	INDICE APROVECH MEDIO (UA/M2)	EXCESOS RESPECTO DEL AM CUATR(UA)	EXCESOS EN			SUELOS DE SISTEMAS G. ASIGNADO AL SECTOR (M2)	ASIGNACION SISTEMAS GENER. (M2/SG%)	APROVECHAM. PRIVAD.LOCALIZ. EN SECTOR (UA)	CESION 15% APROVECHAM. (UA)
			CRA	CNA	CIS				UA	%					
009-SE	30.544	16.347	1	0,7	0,3975	4.548	0,14890							3.865,8	682,2
010-GD	91.552	48.339	1	0,8	0,3525	13.632	0,14890							46.294,2	2.044,8
003-TG	115.500	24.376	1	0,9	0,94145	20.654	0,17882	0,02992	3.456	2,06	23.211	9.500/04-SG(100) 13.711/03-SG(36,52)	17.555,9	3.098,1	
004-TG	118.584	25.027	1	0,9	0,94145	21.206	0,17882	0,02992	3.548	2,12	23.831	23.831/03-SG(63,48)	18.025,01	3.180,09	
016-TG	175.349	37.008	1	0,9	0,94145	31.357	0,17882	0,02992	5.247	3,13	35.239	35.239/02-SG(38,70)	24.653,45	4.703,55	
050-SO	4.687.500	1.028.198	1	1	0,7062	726.111	0,15490	0,00600	28.142	16,80	189.000	89.000/47-SG(100)	617.194,65	108.916,69	
001-AL	843.270	211.048	1	1	0,7055	148.900	0,17657	0,02767	23.337	13,93	156.730	68.000/19-SG(100) 29.500/50-SG(100) 59.230/52-SG(100)	126.565	22.335	
001-SR	445.035	232.843	0,9	1	0,3558	74.577	0,16757	0,01867	8.311	4,96	55.815	55.815/02-SG(61,30)	63.390,45	11.186,55	
017-SR	99.363	50.675	0,9	1	0,3245	14.795	0,14890								
002-MI	309.500	96.935	0,9	0,85	0,6215	46.085	0,14890								
013-ES	56.844	32.188	0,9	0,9	0,3246	8.464	0,14890						7.194,4	1.269,6	
007-CA	32.100	11.556	0,8	0,8	0,6463	4.780	0,14890						4.063	717	
001-WE	1.339.000	283.071	1	0,90	0,78260	199.377	0,14890						169.470,45	29.906,55	
001-GL	2.000.000	422.094	1	1	0,9170	387.060	0,19357	0,04467	89.340	53,34	600.000	600.000/20-SG(100)	329.001	58.059	
006-PM	89.697	57.109	0,8	0,6	0,7102	19.468	0,217	0,06814	6.112	3,65	41.049	41.049/PMG-SG(100)	16.547,8	2.320,2	
TOTAL	10.433.338					1.721.014	0,14890		167.493	100	1.124.875		1.462.861,9	258.152,1	

SECTORES

002-SG	91.054
003-SG	37.542
004-SG	9.500
019-SG	68.000
020-SG	600.000
047-SG	189.000
050-SG	29.000
052-SG	59.230
PMG-SG	41.049

TOT.SIST 1.124.875
GENERAL.

TOT.SUEL 11.558.713
1er. C2.



5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

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

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

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

5.1 Estudio Económico

De acuerdo a las actuaciones previstas referentes a infraestructuras de carácter general resultarían los siguientes costos (ha de tenerse en cuenta que se desarrolla la alternativa A para el sistema de abastecimiento de agua):

5.1.1 Sistema general viario

1. Nudo y variante Autovía.

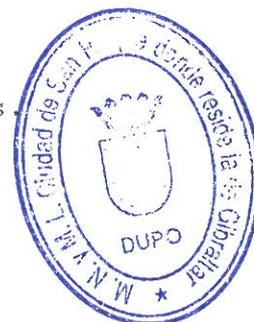
En relación se refiere al nuevo nudo planteado, ya que la autovía en sí no se modifica:

- 1.1.) Expropiación del suelo necesario para el nudo:
 $56.942 \text{ m}^2. \times 400 \text{ pts/m}^2. = 22.777.200 \text{ pts.}$
 - 1.2.) Expropiación de vivienda afectada por el nudo:
 $452 \text{ m}^2. \times 40.000 \text{ pts/m}^2. = 18.080.000 \text{ pts.}$
 - 1.3.) Ejecución del viario correspondiente a la Autovía:
 $14.750 \text{ m}^2. \times 7.300 \text{ pts/m}^2. = 107.675.000 \text{ pts.}$
-
- TOTAL = 148.532.200 pts.



2. Viario interior de sistema general.

$11.100 \text{ m}^2. \times 7.300 \text{ pts/m}^2. = 81.030.000 \text{ pts}$



5.1.2 Barriada "La Colonia"

1) Trabajos de demolición de edificación.

7.070 m2. x 2.500 pts/m2. = 17.675.000 pts.

2) Obtención del suelo.

El hecho de que sea imposible establecer una comparación entre la valoración de las viviendas y propiedades actuales de los habitantes de "La Colonia" y las nuevas que se les adjudicarán en el área de Villa Victoria, sin perjuicio de que a tenor de lo que se conoce se estima, de forma general, como superior la segunda que la primera, no se observa en este apartado coste alguno, remitiéndose a la tasación exacta que se haga una vez conocidos todos los detalles.

Otra cosa son los locales de negocios para los que se estima la siguiente valoración:

1.620x40.000 Pts/m² edificación e indemnizac.- 64.800.000 Pts

7.760x 1.000 Pts/m² suelo - 7.760.000 Pts

5.1.3 Sistema General de Abastecimiento de Agua

1) Nuevo depósito de 3.000 m3. (sin valoración del terreno), a una cota de 20 mts. superior al existente.

25 millones.

2) Red de alimentación desde la red de Confederación hasta el citado depósito con tubería de diámetro 400 mm.

3 millones.

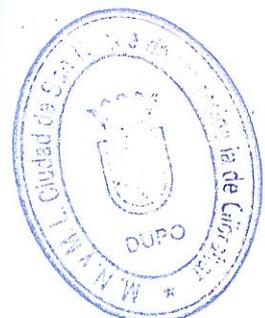
3) Distribución desde el depósito a construir hasta las redes existentes de diámetro 175 y 200 mm. con tubería de diámetro 400 mm.

3 millones.

4) Red de distribución desde el punto anterior hasta el área "Villa Victoria", con tubería diámetro 200 mm. clase D.

20 millones.

TOTAL... 51 millones.



5.1.4 Sistema general de saneamiento

1) Red de pluviales exterior de evacuación del Sector.

12 millones.

2) Red de residuales desde Puente Mayorga hasta la zona del río Cachón en Campamento. No se trataría de modificación del P.G.O.U., por cuanto ya se preveía en el texto original, incluyéndose exclusivamente a efectos de evaluación y reparto de cargas.

50 millones.

TOTAL... -----
62 millones.

5.1.5 Sistema general de depuración de aguas negras

Se deberá ajustar al Plan de Saneamiento Integral. No obstante dada la problemática existente en el Polígono Industrial de Campamento y en las barriadas de Campamento y Puente Mayorga se deberá gestionar la depuración de las zonas anteriormente citadas como una 1ª fase del citado Plan de Saneamiento Integral, sólo constituiría modificación por el reajuste en su emplazamiento y su costo aproximado sería:

200 millones.

5.1.6 Sistema general de distribución de Energía eléctrica

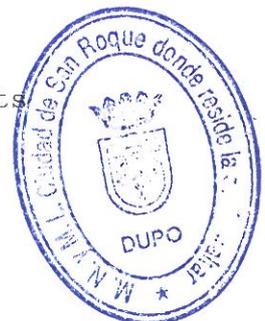
Al estar atravesada por una línea de alta tensión el ámbito del sector y debiendo disponerse en forma subterránea puesto que actualmente es aérea, desmontado las torretas y ajustándose a la nueva ordenación.

650x3.000 Pts/m= 1.950.000 Pts

La cantidad estimada es sin perjuicio de las obras correspondientes a la subterráneización de resto de la línea que en forma aérea, atraviesa el núcleo urbano, fuera del ámbito del area PM-6.

5.1.7 Sistema General de espacios libres

4.400 m2 x 3.000 Pts/m2 13.200.000 Pts



5.1.8 Sistemas locales del Sector de suelo urbanizable: PM-6

La evaluación económica de la ejecución de las obras locales de urbanización del suelo incluido en el Sector de Suelo Urbanizable Programado se estima en las siguientes cuantías:

Presupuesto total de contrata descontando viario, afecta al sistema general..... 64.208.646.-

5.1.9 Actuación aislada en la parcela y viviendas de la casa situada en la C/ Pi y Margall.

- Expropiación de edificación

81 m2. x 40.000 pts/m2. 3.240.000 pts.

- Expropiación de terreno

240 m2. x 5.000 pts/m2. 1.200.000 pts.

TOTAL 4.440.000 pts.

- Ejecución del viario

240 m2. x 7.300 pts/m2. 1.752.000 pts.

6.192.000 pts.



5.1.10 Unidad de Actuación PM-8

Urbanización viario: 520 m2 x 7.000 = 3.640.000 Pts

5.2 ESTUDIO FINANCIERO

En este apartado se trata de analizar y establecen cuáles habrán de ser los agentes inversores, públicos y privados, a los que se les imputan los diferentes costes de las actuaciones previstas en la Modificación del Plan que se pretende.

La asignación de tales costes, en este caso, viene dado por un lado por el propio tipo y entidad o alcance de la intervención,



obra o instalación de que se trate, que supondrá el que se realice un determinado reparto, y por otro por los compromisos aceptados en virtud del Convenio firmado entre los particulares y el Ayuntamiento.

Así se consideran los siguientes agentes:

A - Ayuntamiento.

JA- Junta de Andalucía.

E - Estado.

PG- Particulares en general (area de reparto-CA y PM).

PS- Particulares propietarios suelo Sector PM-6 y AREA PM-8.

O - Otros.

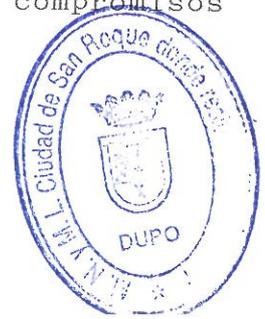
Las valoraciones que se reflejan en este Estudio Económico Financiero se han de entender, lógicamente, como unas aproximaciones a los costes reales que, mediante los correspondientes proyectos técnicos de cada una de las obras que hayan de realizarse, podrán conocerse con más exactitud y, por tanto, habrá que atender más a los agentes inversores que se contemplan y a los porcentajes que se les asigna a cada uno dentro de cada concepto que a las cifras que aparecen como costos.

Por otro lado, las cantidades y conceptos asignados al Ayuntamiento podrán ser financiados por el sistema que se estime conveniente en su momento, como puede ser el de contribuciones especiales repercutibles sobre quien corresponda o mediante la utilización de recursos provenientes de planes económicos supramunicipales.

Las asignadas al SEPES y a las industrias estarían condicionadas a lo que el Plan Especial y de Seguridad Industrial pueda concluir y a las actuaciones de órganos supramunicipales que puedan llevarse a cabo, como pueda ser el Plan de Saneamiento Integral de la Bahía.

Las obras correspondientes a infraestructuras de nivel general podrán llevarse a cabo mediante simples Proyectos de Obras Municipales o a cargo de la entidad asignada.

De los costos asignados al Ayuntamiento, sin perjuicio de los previstos en el resto del Plan, se estima que pueden ser asumidos, dada su capacidad de inversión, por el Ayuntamiento y por tanto se deduce la viabilidad de la modificación planteada, así como en lo referente a asignaciones a otros entes públicos y a los propietarios particulares en virtud de los compromisos adquiridos.



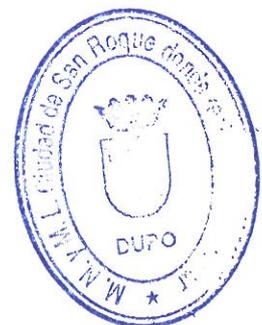
6 PROGRAMA DE ACTUACION

Al programa del Plan y en el 1er. Cuatrienio han de verse incorporadas las actuaciones previstas en este documento.

San Roque, Noviembre de 1.992

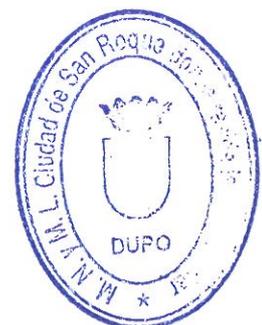
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo: Rafael van-Baumberghen Hernández



7 ANEXOS

- A.1 CONVENIOS URBANISTICOS
- A.2 PROPUESTA INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS
- A.3 INFORME EQUIPO REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL



A.1 CONVENIOS URBANISTICOS



CONVENIO URBANISTICO
DE LA FINCA VILLA VICTORIA Y OTRA COLINDANTE
UBICADAS EN CAMPAMENTO. - SAN ROQUE. - CADIZ.



REUNIDOS:

De una parte, D. Andrés Merchán Cotos, Alcalde del ilustre Ayuntamiento de San Roque.

De otra parte, D. Alejandro Fernández Gavilán, mayor de edad, de estado civil casado, de profesión industrial, con domicilio en Restaurante "Los Remos", Campamento, San Roque.

INTERVIENEN:

El primero, en representación del ilustre Ayuntamiento de San Roque, con las facultades propias del cargo que ejerce, sin perjuicio de que el acuerdo que se plasma en este documento quede refrendado y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en cuya representación interviene, para eficacia plena de tal acuerdo.

Y D. Alejandro Fernández Gavilán en tal acuerdo interviene como Presidente y en representación de la Sociedad Mercantil residencial Bahía del Sol S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz en el Tomo 535, General 322 de la Sección III del Libro de Sociedades, Folio 135, Hoja 5.306, Inscripción I; representación que se acredita con la certificación que se une a este documento.

Las partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente Convenio Urbanístico y, en su virtud,

EXPONEN:

Primero.- Que es objeto del presente "Convenio Urbanístico", la propiedad de las fincas de la referida entidad jurídica "Sociedad Residencial Bahía del Sol S.A.", sitas en el



término municipal de San Roque y que de manera resumida se identifican de la siguiente forma:

a) Resto de Finca Villa Victoria, inscrita en el Registro de la Propiedad de San Roque bajo el número 3.014.

b) Finca colindante por el lindero derecho entrado en la anterior, con una superficie aproximada de 18.000 m. y que integra la Finca registral número 3.166.

Las dos mencionadas fincas suman un total de superficie de 129.365 metros.

Ambas fincas quedan plasmadas y recogidas en el plano que se adjunta para que forme parte integrante del presente Convenio. (NO TENGO)

Segundo.- La finalidad del "Convenio Urbanístico" radica:

Por una parte, la del Ilustre ayuntamiento de San Roque, la de obtención de suelo para el trasvase de la población de la Barriada de "la Colonia de Puente Mayorga".

Y por otra, la de la propiedad, la de clasificación de las fincas antes descritas y determinación de las condiciones aplicables a ellas, y que mediante el procedimiento legal previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos lleguen a clasificar el suelo como Urbanizable Programado.

Y en atención a estos antecedentes, ambas partes se someten a tenor de los siguientes compromisos:

Compromisos por parte de la Sociedad Propietaria de los terrenos, Residencial Bahía del Sol S.A.

1) La cesión de suelo en proporción equilibrada de la resultante de la ordenación en tipología y superficie para 100 viviendas, estando en este número de viviendas, incluido el Aprovechamiento Medio del Suelo Residencial y Terciario, ubicándose en la zona más cercana a la acera de la Marina y



paralela a ella.

2) La cesión de suelo para la ejecución de locales comerciales de 150 metros cuadrados de construcción.

3) La redacción de Plan Parcial de Urbanización con la celeridad necesaria para poder llevar a buen fin la ejecución de las 100 viviendas.

4) Al menos parte de las zonas verdes se dispondrán a lo largo del callejón del moro, creando una vía importante de acceso al paseo marítimo; cumpliendo tales zonas verdes las condiciones mínimas del Reglamento de Planeamiento, constituyendo una zona arbolada semejante al existente.

5) La ejecución de las infraestructuras que se determinen en el Proyecto de Urbanización, así como las cesiones de suelo para equipamientos y zonas verdes, de acuerdo con el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

6) En todo caso, se cumplirán las determinaciones o cesiones resultantes del cálculo del aprovechamiento medio y consiguiente reparto de cargas y beneficios intersectoriales para que los aprovechamientos propios del sector estén de acuerdo con los que establece el Plan General.

Compromisos por parte del Ayuntamiento.-

1) tramitación de la modificación del Plan General para obtener la clasificación del Suelo como Urbanizable Programado.

2) La determinación de los siguientes parámetros urbanísticos:

Calificación de Suelo Residencial y Terciario con porcentajes muy aproximados del 60% Residencial y 40% Terciario. Con los siguientes parámetros:

a) Residencial: 50 viviendas/Ha. y 0.6 m²/m²

b) Terciario: 0.6 m²/m²



3) La aprobación y tramitación de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de acuerdo con la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4) La concesión de Licencia Municipal de obras cuando el suelo merezca la condición de "solar" de acuerdo con los artículos 78 y 81 de la Ley del Suelo; o, en su caso, cuando la propiedad solicite la aplicación del artículo 41 del Reglamento General Urbanístico

6) El sistema de actuación será el de compensación.

7) como complemento y para que sirva de base y orientación se une a este documento Propuesta de Ordenación.

Y en prueba de conformidad ambas partes firman en San Roque a dieciseis de abril de mil novecientos noventa.



D. Andrés Merchán Cotos

D. Alejandro Fernández Gavilán

