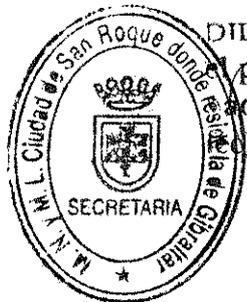


**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL  
PLAN ESPECIAL Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL  
EN EL AREA 03-PEI  
(POLÍGONO INDUSTRIAL DE  
GUADARRANQUE)  
SAN ROQUE(Cádiz)**

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
presente documento ha sido aprobado  
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-  
miento en sesión plenaria celebrada el  
día - 6 MAYO 2006 - al Punto 11/  
EL SECRETARIO GENERAL,



**MEMORIA**



DILIGENCIA: Para hacer constar que  
el presente documento ha sido apro-  
bado inicialmente por resolución de  
fecha 23 ABR. 2003  
EL SECRETARIO GENERAL,

NICOLAS MONCADA GARCÍA  
ARQUITECTO MUNICIPAL

**1.- ANTECEDENTES.-**

El Plan Especial y de Seguridad Industrial en el Área de la Bahía (P.E. y S.I.) del Término Municipal de San Roque (Cádiz), fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo el 17 de Septiembre de 1.993. En dicho Plan Especial se incluye el área 03-PEI con las siguientes determinaciones urbanísticas:

Regulación.....DESARROLLO Y CRECIMIENTO.

Clasificación.....SUELO URBANO.

Remitidas a Planeamiento.....ESTUDIO DE DETALLE.

Sistema de Actuación.....COMPENSACIÓN.

Uso Dominante.....Industrial.

Edificabilidad.....2,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

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 - 6 MAYO 2004 al Punto 11/  
EL SECRETARIO GENERAL,  


Las demás determinaciones urbanísticas (superficies de las áreas, superficies de las zonas verdes, áreas de movimiento, superficie de solares, tipología y usos compatibles, etc.), quedan expuestas en las fichas urbanísticas adjuntas (PLANEAMIENTO VIGENTE).



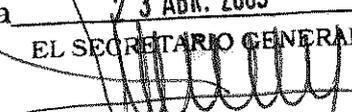
**2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-**

Los terrenos que constituyen el área 03-PEI son en su gran mayoría propiedad de SEPES (ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO), mientras que el resto lo constituyen pequeños propietarios, situados fundamentalmente junto al núcleo de la c/ Los Lecheros, siendo las superficies medidas en planos las siguientes:

03-PEI

PROPIEDADES PUBLICAS:



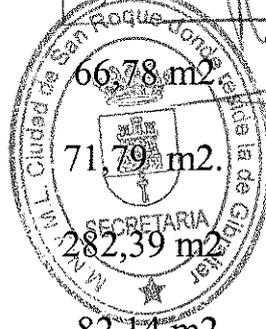
SEPES  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR. 2003  
EL SECRETARIO GENERAL,  
  
1

116.698,30 m<sup>2</sup>.

PROPIEDADES PRIVADAS:

D. Víctor Sato.....	6.363,75 m <sup>2</sup> .
Casas y Núñez, S.L.....	678,85 m <sup>2</sup> .
D. Juan Barriga Martínez.....	66,78 m <sup>2</sup> .
D. Miguel Chaves Blanco.....	71,79 m <sup>2</sup> .
D. Antonio Almagro Blanco.....	282,39 m <sup>2</sup> .
D. José Villanueva Pérez.....	82,14 m <sup>2</sup> .
TOTAL.....	124.244 m <sup>2</sup> .

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 6 MAYO 2004 al Punto 11)  
EL SECRETARIO GENERAL,



**3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-**

El área objeto de la Modificación ( 03-P.E.I.) está incluida como se ha dicho anteriormente, en el P.E. Y S.I., aprobado definitivamente el 17-Septiembre de 1993.

Los objetivos que persigue la Modificación se pueden resumir en:

- Conseguir en lo posible la autocompensación, con una adecuada distribución de dos ámbitos de gestión que permitan la correcta equidistribución de cargas y beneficios, manteniendo los objetivos previstos en el P.E. y S.I.
- Ajustar de una forma más adecuada la zona verde, extendiendo su superficie hacia la zona oeste del sector, ambientalmente más valiosa, por la existencia de masas arbóreas de gran porte, para que sirva como “colchón” o espacio de diferenciación entre actividades industriales y actividades de tipo terciario, adaptándola a las características topográficas del terreno.
- Ordenar volúmenes y determinar alineaciones y rasantes en el suelo industrial de manera que pueda ponerse en servicio, una vez urbanizado de forma inmediata.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de 23 ABR. 2003  
EL SECRETARIO GENERAL,

- Destinar a suelo edificable industrial el topográficamente más adecuado, dados los requerimientos tipológicos de este tipo de actividades productivas, situándolo junto al polígono existente en el área 02-PEI.
- Mantener los mismos objetivos propuestos ya para el área por el P.E. y S.I. en la Memoria Descriptiva, sin alterar la ordenación estructural.
- Mantener la necesidad de ordenación mediante Estudio de Detalle para el polígono 2, dada la existencia de parcelas y edificaciones autoconstruidas que precisan de un análisis más riguroso y detallado.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 MAYO 2004 al Punto 11)  
 EL SECRETARIO GENERAL.

**4.-CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS.-**

Las características más importantes, a efectos de este estudio son: límites físicos, topografía, vegetación, geología y clima.



**4.1.-Límites Físicos.-**

De acuerdo con la medición realizada sobre el topográfico realizado, la superficie total del área es de 124.244 m2.

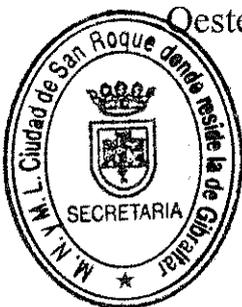
Los terrenos están situados al oeste del Polígono Industrial Guadarranque, al Norte del área 06-PEI y al Sur del núcleo de Taraguilla, al otro lado de la autovía E-15 (N-340 Cádiz-Algeciras-Málaga), poseen una forma irregular con una ligera pendiente en dirección Oeste-Este siendo sus límites:

Norte: Por la autovía E-15 ( Carretera N-340 Cádiz-Barcelona).

Sur: Ramal a Campamento del ferrocarril

Este: Viario Eje Norte-Sur del Polígono Industrial de Guadarranque.

Oeste: Núcleo de la c/ Los Lecheros.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR. 2003  
 EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

#### 4.2.-Topografía.-

La topografía presenta pendientes importantes al Oeste, descendiendo hacia el Este, desde la pequeña colina. El resto de los terrenos hasta el viario principal Norte-Sur del polígono presenta una topografía llana.

#### 4.3.-Vegetación.-

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación de interés por lo que no existe ningún inconveniente para el desarrollo previsto. La única masa arbórea de interés se sitúa al Norte y Oeste del sector.

#### 4.4.-Geomorfología.-

La zona de estudio se sitúa en el extremo SW de la Cadena Bética, dentro de la unidad que se conoce como FLYSCH del Campo de Gibraltar.

Su suelo es típicamente alóctono.

#### 4.5.-Clima.-

Clima definido como mediterráneo-marítimo y se caracteriza por dos aspectos:

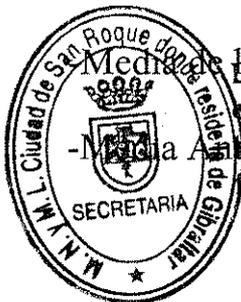
-La benignidad del régimen de temperaturas con ausencia casi total de heladas y una amplitud térmica reducida.

-La distribución de la pluviosidad muy poco homogénea, con un mínimo muy acusado en los meses de Julio y Agosto.

Esta zona se caracteriza por existencia de fuertes vientos dominando el de dirección E (Levante) y el del O (Poniente).

En lo que respecta a las temperaturas, tenemos los siguientes datos:

-Media de las máximas registradas: 34° C.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR. 2003 18° C.

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 MAYO 2004 al Punto 11)  
EL SECRETARIO GENERAL,



## 5.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

Los terrenos que constituyen el área 03-PEI, actualmente serán los mismos tras la modificación puntual del citado Plan, ya que no se modificarán sus límites. Están parcialmente ocupados en la zona más al Oeste con pequeñas edificaciones, pequeñas naves industriales, casetas y algunas viviendas.

MUNICIPIO 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 - 6 MAYO 2004 al Punto 11/  
EL SECRETARIO GENERAL,

En lo que respecta a las infraestructuras existentes:

- El área cuenta con acceso, a través del enlace existente desde la autovía, por el eje Norte-Sur del Polígono de Guádarraque.
- A la vista de las demandas previsibles en función de la edificabilidad y usos compatibles, no existen ningún inconveniente para el suministro de agua potable y bruta desde las propias redes señaladas en la documentación gráfica.
- Las aguas residuales industriales pueden ser conducidas al sistema de depuración integral recientemente terminado por SEPES, previsto para la contigua área 02 P.E.I. y la propia 03-PEI.
- En lo que respecta a la energía eléctrica, las subestaciones existentes, dentro del recinto del Polígono Industrial, tienen capacidad suficiente en A.T. para la demanda previsible.

## 6.- ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN.-

En la medición realizada sobre el topográfico realizado, se ha detectado una diferencia de superficie, respecto de la incluida en la ficha de P.E. Y S.I. vigente. Mientras la superficie del ámbito es de 127.305 m<sup>2</sup>, la medición sobre la cartografía actualizada es de 124.244 m<sup>2</sup>.

La ordenación diseñada busca el objetivo de ajustar de una forma más adecuada la zona verde, extendiendo su superficie hacia la zona oeste del sector, ambientalmente más valiosa, por la existencia de masas arbóreas de gran porte, para que sirva como "colchón" o espacio de diferenciación entre actividades industriales y actividades de tipo terciario, adaptando a las características topográficas del terreno.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR. 2003  
EL SECRETARIO GENERAL,

Se mantiene la ordenación estructural del P.E. y S.I. pretendiendo la conexión viaria del eje Norte-Sur del Polígono con la glorieta del cruce de Taraguilla, con un viario paralelo a la línea férrea, que discurre por el borde Sur del sector.

Se ordenan los volúmenes y determinan alineaciones y rasantes en el suelo industrial de manera que pueda ponerse en servicio, una vez urbanizado, de forma inmediata, (Polígono 1), destinándose a suelo edificable industrial el topográficamente más adecuado, dados los requerimientos tipológicos de este tipo de actividades productivas, situándolo junto al polígono existente en el área 02-PEI.

Se ha procurado, a los efectos de compensación posterior, que los propietarios tengan sus aprovechamientos correspondientes en sus propiedades respectivas, delimitando dos ámbitos de gestión (polígono 1 y polígono 2).

Se ha mantenido la remisión de ordenación mediante Estudio de Detalle para el polígono 2, dada la existencia de parcelas edificadas autoconstruidas que precisan de un análisis pormenorizado y una ordenación más rigurosa.

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 6 MAYO 2004 al Punto 11/  
EL SECRETARIO GENERAL,

## 7.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

La Ordenación adoptada se justifica por la resolución de los problemas actualmente existentes. Con esta ordenación que se propone, se consigue:

- Un mayor aprovechamiento de las parcelas industriales, al no estar en zonas de fuertes pendientes que hacen muy compleja la edificación o prácticamente inviable.
- Ordenación adecuada de las zonas verdes del sector, ajustando su diseño a lo dispuesto en el P.E. y S.I. y a las zonas donde ya existen masas arbóreas de interés, cumpliendo la función que desempeñan las zonas verdes en el planeamiento en este tipo de suelos productivos, coherente con su función amortiguadora de impactos ambientales.
- La modificación no afecta a los usos compatibles tipológicos que edificabilidad propuestos en el P.E. y S.I. presentando como resultado una ordenación estructural y su adaptación a espacios verdes.



EL SECRETARIO GENERAL,

## ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

### - Red viaria.-

El esquema de la red viaria puede observarse en el plano de ordenación propuesto, manteniéndose el viario de conexión entre el polígono industrial de Guadarranque y la rotonda del cruce de Taraguilla, creando dos viarios interiores al sector paralelos entre sí que dan acceso tanto a las parcelas o manzanas resultantes de la ordenación como a la zona verde.

### - Abastecimiento de agua potable .-

Tal como se ha expuesto anteriormente, se dispone de infraestructura suficiente en lo que respecta al abastecimiento y distribución de agua potable al área 03- P.E.I. con las dotaciones necesarias de caudal y presión necesarias para la edificabilidad de uso y tipología que se permiten.

### - Saneamiento y depuración.-

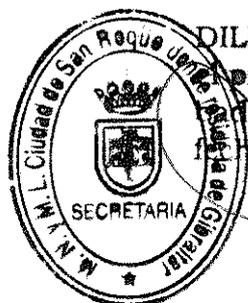
Las aguas residuales industriales que se generen serán enviadas a la planta depuradora recientemente ejecutada por SERES, junto a la EDAR municipal, mediante la EBAR del polígono situada junto al enlace de la autovía.

### - Energía eléctrica.-

Al igual que lo expuesto para el agua potable y bruta, las instalaciones existentes son suficientes para la distribución de energía eléctrica en M.T. y B.T., con las ampliaciones necesarias de suelo para los C.T. y redes de B.T.

### - Telefonía.-

Se preveen infraestructuras interiores complementarias ampliándose las existentes en las áreas contiguas.

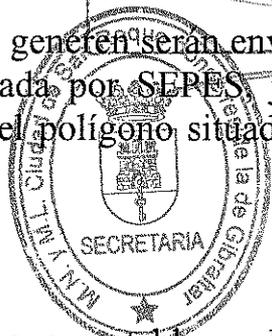


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR. 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este ltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 MAYO 2004 al Punto 11/  
EL SECRETARIO GENERAL,



## 7.- DETERMINACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

### 7.1.- ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

- **Red viaria.-**

El esquema de la red viaria puede observarse en el plano de ordenación propuesto, manteniéndose el viario de conexión entre el polígono industrial de Guadarranque y la rotonda del cruce de Taraguilla, creándose dos viarios interiores al sector paralelos entre sí que dan acceso tanto a las parcelas o manzanas resultantes de la ordenación como a la zona verde.

- **Abastecimiento de agua potable.-**

Tal como se ha expuesto anteriormente, se dispone de infraestructura suficiente en lo que respecta al abastecimiento y distribución de agua potable al área 03-P.E. con las dotaciones necesarias de caudal y presión necesarias para la edificabilidad uso y tipología que se permiten.

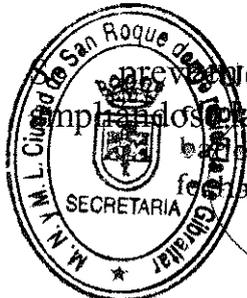
- **Saneamiento y depuración.-**

Las aguas residuales industriales que se generan será enviadas a la planta depuradora recientemente ejecutada por SEPES, junto a la EDAR municipal, mediante la EBAR del polígono situada junto al enlace de la autovía.

- **Energía eléctrica.-**

Al igual que lo expuesto para el agua potable y bruta, las instalaciones existentes son suficientes para distribución de energía eléctrica en M.T. Y B.T., con las ampliaciones necesarias de suelo para los C.T. y redes de B.T.

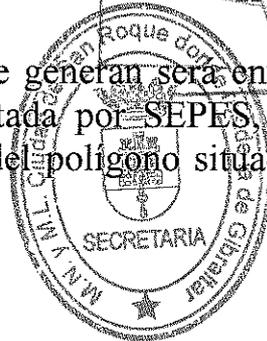
- **Telefonía.-**



infraestructuras interiores complementarias  
existentes en las áreas contiguas.  
inicialmente por resolución de  
23 ABR. 2003

EL SECRETARIO GENERAL:

SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día - 6 MAYO 2007 - al Punto 11/  
EL SECRETARIO GENERAL,



## 7.2.-CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

### 7.2.1- DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS.

En el Estudio de Detalle que desarrolla el Polígono 2 se deberán tener en cuenta las limitaciones que se contienen en el artículo 84.1 del RD 1812/1994 de 2 de Septiembre , por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, que se sitúa la línea límite de edificación en autovías en 50 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

### 7.2.2.- INFORME SECTORIAL DE RENFE.

Al limitar dicha actuación urbanística con el ferrocarril son de aplicación las disposiciones de la Ley 16/1987 , de 30 de Abril , de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), y del Reglamento (ROTT) que la desarrolla aprobado por el Real Decreto 1211/1990,de 28 de Septiembre , con rango ambas de normas materiales de ordenación directamente aplicables.

RENFE propone la incorporación al expediente de Modificación Puntual del Plan Especial y de Seguridad Industrial en el área 03-PEI, del PGOU de San Roque de la normativa anteriormente expuesta y en particular la delimitación de los terrenos inmediatos al ferrocarril y la limitación al uso de los mismos cuyo resumen se adjunta como "ANEXO".

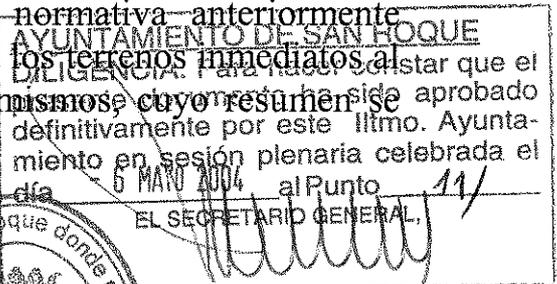
Según la normativa citada :

1. Será por cuenta del promotor de la actuación urbanística el coste del vallado y su mantenimiento de la zona colindante con el ferrocarril , debiendo incluir dicho coste en una partida del Estudio Económico-Financiero del Proyecto correspondiente.
2. Asimismo, será necesaria la previa autorización de RENFE para realizar cualquier tipo de obras o actividad en la zona de protección del ferrocarril, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

A tal efecto, el promotor habrá de dirigir la solicitud de autorización de obra a la Jefatura Territorial de Mantenimiento de Infraestructura, sita en Complejo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado e inicialmente por resolución de 23 ABR. 2003

EL SECRETARIO GENERAL.



Ferrovionario El Higuerón, Carretera Palma del Río Km.3.5-14005 Córdoba.

En cuanto a la arista exterior de la explanación de la infraestructura ferroviaria reflejada en el plano I.7 del documento que se informa, se advierte que para su fijación se debe seguir como criterio general que dicha arista deberá ser la resultante de la intersección de la infraestructura ferroviaria con el terreno colindante, fijada mediante la línea envolvente que resulte del estudio pormenorizado mediante secciones transversales que hayan contemplado la infraestructura ferroviaria y la ordenación urbanística que se propone. Por lo que el instrumento de planeamiento debe seguir y contener la información de este método para establecer dicha arista, aunque será en la fase de ejecución material de la ordenación propuesta, el proyecto de obras que autorice el que deberá respetar las zonas de protección de los terrenos inmediatos al ferrocarril.

En el apartado 6 "Ordenación. Descripción" de la memoria, la ordenación de la unidad de ejecución nº.2 se remite a un Estudio de Detalle, el cual, al tener la consideración de planeamiento de desarrollo, deberá ser informado sectorialmente al Excmo. Ayuntamiento de San Roque en su fase de aprobación inicial.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
El presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 05 MAYO 2004 al Punto 11/  
EL SECRETARIO GENERAL,

En el apartado 7 "Justificación de la ordenación adoptada. Esquema de infraestructuras" de la memoria, se determina la infraestructura de los servicios necesarios para el desarrollo del área, o sus conexiones con otras actuales o proyectadas, por lo que las infraestructuras de dichos servicios que en su trazado crucen la infraestructura ferroviaria, deberán hacerlo a distinto nivel, debiendo ser autorizado el proyecto de obras para su ejecución.

### ANEXO

#### LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y las edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de 2 ABR. 2003

EL SECRETARIO GENERAL,



el Título VIII, Policía de Ferrocarriles del R.D. 1211/90, 28 de Septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de **dominio público, servidumbre y afección**. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el suelo del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

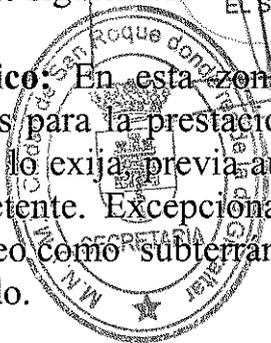
- **La zona de dominio público:** En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

- **La zona de servidumbre :** En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

- **La zona de afección :** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas , así como la plantación o tala de árboles , se precisa p revia licencia d e la empresa titular de línea, que podrá establecerlas condiciones en que deben realizarse dichas obras o actividades.

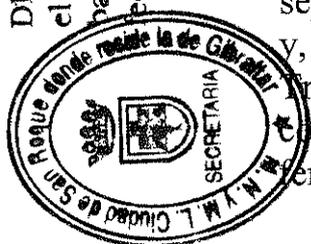
3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transporte, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce en la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en su plenario celebrada el día - 6 MAYO 2004 al Punto 11)  
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR. 2003

EL SECRETARIO GENERAL,



## 8.-PLANEAMIENTO VIGENTE. (A.D. 17 SEPTIEMBRE 1.993)

### 8.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 8.1.1.- Ficha Memoria Área 03 PEI.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL, San Roque, (Cádiz)-A. INICIAL-(Julio 1992)

#### CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA

Número ficha: 3      Localización: 03 -PEI.      Superficie: 127.305

: 8 regulación.....:	DESARROLLO Y CRECIMIENTO
: A clasificación.....:	SUELO URBANO (ORDEN DIRECTIVO)
: 3 remitidas a planeamiento.:	ESTUDIO DE DETALLE (P. URBANIZACIÓN)
: 4 sistema de actuación.....:	COMPENSACIÓN (P. COMPENSACIÓN)
.....usos dominantes.....superficie.....m3/m2...C.ÁREA.....%	C.URB. Cívicamente
% Ro-residencial permanente:	:
% Rt-residencial turístico:	:
% Tc-terciario como lem.....:	:
% In-industrial.....:	100 : 2,1 : 1,17 : 1,0 : 0,65 : 0,76

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 MAYO 2004 al Punto 11)

EL SECRETARIO GENERAL

#### ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

: Terrenos libres sin urbanizar, se ha observado algún acopio de materiales sobre los terrenos.

#### MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

: Área perteneciente al Polígono Guadarranque, situado al Norte del mismo con linderos a la N-340 y al área 02-PEI, de la cual constituye su prolongación natural.

Se pretende completar la urbanización prevista en el área 02-PEI, así como la obtención de la zona verde al Norte de la misma como prolongación de la existente y la comunicación del polígono con el nudo de Taraguilla a través de un viario transversal al Norte de la vía férrea.

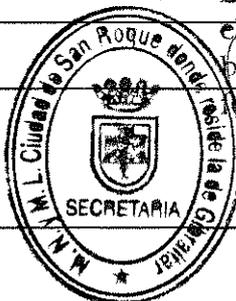
Se constituye en el área de reserva para completar la oferta de suelo para la ejecución de polígonos de naves para pequeñas y medianas empresas, potenciadas por la excelente situación respecto a las vías de acceso.

#### ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

: Urbanizador SEPES

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR. 2013

EL SECRETARIO GENERAL,







## 9.-PLANEAMIENTO MODIFICADO (PROPUESTA DE MODIFICACIÓN)

### 9.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 9.1.1.- Ficha Memoria Área 03- P.E.I. (MODIFICADA)

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL, San Roque, (Cádiz)-A. INICIAL-Febrero 2003  
CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA

Número ficha: 3

Localización: 03 -PEI.

Superficie: 124.244

: 8 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO  
: A clasificación.....: SUELO URBANO (ORDEN.DIRECTA)  
: 3 remitidas a planeamiento.: UNIDAD DE EJECUCIÓN ( P. URBANIZACIÓN)  
: 4 sistema de actuación.....: COMPENSACIÓN (P. COMPENSACIÓN)  
.....usos dominantes.....superficie.....m3/m2...C.ÁREA.....% ...C.URB.C.VA  
% Ro-residencial permanente: : : : : :  
% Rt-residencial turístico: : : : : :  
% Tc-terciario como lem.....: : : : : :  
% In-industrial.....: 100 : 2,1 : 1,17 : 1,0 : 0,65 : 0,76

#### ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

: Terrenos libres sin urbanizar, se han observado algunas edificaciones autoconstruidas al oeste del sector  
municipio en sesión plenaria celebrada el día 6 MAYO 2004 al Punto 11)  
EL SECRETARIO GENERAL.

#### MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

: Área perteneciente al Polígono Guadarranque, situado al Norte del mismo con linderos a la N-340 y al área 02-PEI, de la cual constituye su prolongación natural.

Se pretende completar la urbanización prevista en el área 02-PEI, así como la obtención de la zona verde al Norte de la misma como prolongación de la existente y la comunicación del polígono con el nudo de Taraguilla a través de un viario transversal al Norte de la vía férrea.

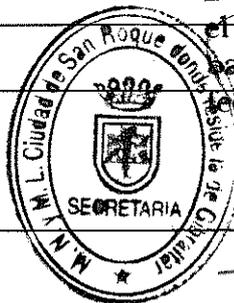
Se constituye en el área de reserva para completar la oferta de suelo para la ejecución de una actuación pública para parque o polígono industrial de naves para pequeñas y medianas empresas, potenciadas por la excelente situación respecto a las vías de acceso.

Se pretende la división de la unidad en dos ámbitos de gestión que permita la ejecución del área.

#### ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

: SEPES  
y otros propietarios

**DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR. 2003**  
EL SECRETARIO GENERAL.





## 9.2.2. FICHA PLANEAMIENTO ÁREA 03 P.E.I.-POLIGONO 2

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL, San Roque (Cádiz)- Ap. Definitiva Abril-2004)

### CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA.

Número ficha: 3.2                      Localización: 03- PEI.-Poligono 2                      Superficie: 12.724,90

: 8 regulación.....:DESARROLLO Y CRECIMIENTO  
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO ( ORDEN. DIRECTA)  
 : 3 remitidas a planeamiento.....: ESTUDIO DE DETALLE (P. URBANIZACIÓN)  
 : 4 sistema de actuación.....: COMPENSACIÓN (P. COMPENSACIÓN)  
 .....usos dominantes.....: superficie.....m3/m2.....C.ÁREA.....%.....C.URB.....C. VA

% Rd- residencial permanente: : : : : :  
 % Rt- residencial turístico.....: : : : : :  
 % Tc- terciario complem.....: 100 : 2,1 : 1,17 : 1,0 : 0,65 : 0,76  
 % In- industrial.....: : : : : : :

Condiciones de las zonas de planeamiento determinadas en el área (sup.m2)

Sup. Del Viario.....: 2.898,46                      sup. de Z. Verde.....: 1.836,10  
 Sup. de Z.L.Indust.....:                      sup. de Solares.....: 8.750,28  
 Sup. de A.Movimiento...: s/ocupación                      sup. de Equipamiento.....:                       
 Sup. de sistema infraest:                      sup. de GENCIA: Para hacer constar que

Otras condiciones generales del área.

1:

### CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA

- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
- 2: Se permite la vivienda de guardería indisolublemente ligada a la actividad con un máximo de 120 m2.
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas + - 15% de los ejes del viario 10% conexiones 0%.  
 Rasante + - 1m. del terreno natural.
- 4: Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.
- 5: Se permite la aplicación de la Normativa de Parcelación Interior de áreas edificables
- 6: Se permite el uso industrial compatible con el terciario
- 7: Se permite el uso terciario compatible en categoría 2 (comercial) en proporción siempre inferior al uso terciario en categoría 3 (oficinas) vinculado indisolublemente a éste.
- 8: La tipología Te-3, sólo podrá aplicarse con la condición expresada de que la ocupación en tercera planta no supere el 30% de la segunda.

Otros parámetros urbanísticos

Altura reguladora: 7,5                      Número de plantas: 2                      Tipo edificatorio: TE-3 , TE-2, TE-1

TIPOLOGÍA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver normas urbanísticas del P.E.)

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



**10.- ORDENANZAS REGULADORAS.-**

La modificación del P.E. Y S.I. para el área 03 P.E.I , no implica modificación alguna de las ordenanzas y normativas de aplicación del P.E. Y S.I. vigente. Por tanto las ordenanzas reguladoras no se modifican respecto del planeamiento del desarrollo vigente.

**11.-GESTIÓN.-**

Área 03- P.E.I.- polígono 1

Ordenación detallada incorporada por Convenio.

Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación: Compensación

Al ser propietario único no es necesario la constitución de Junta de Compensación.

Área 03 P.E.I.- polígono 2

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación: Compensación

Al pertenecer los terrenos a diversos propietarios, deberán constituirse en Junta de Compensación, si fuera necesario.

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 - 6 MAYO 2004 - al Punto 11/  
EL SECRETARIO GENERAL,



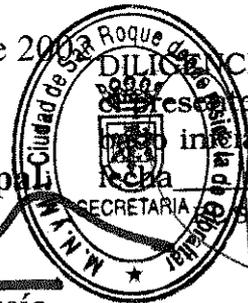
**11.- BASE LEGAL.-**

La presente Modificación se basa en lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 19 de diciembre), para la Modificación de los Planes, debiéndose tramitar de acuerdo con lo dispuesto en la misma. La presente Modificación no supone Modificación alguna de los elementos del Plan General de Ordenación Urbana vigente, ya que no altera sus determinaciones.

San Roque, Febrero de 2003

El Arquitecto Municipal

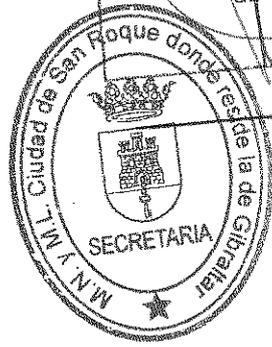
Nicolás Moncada García



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado íntegramente por resolución de fecha 23 ABR. 2003  
SECRETARIO GENERAL,

# PLANOS

**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 6 MAYO 2004 al Punto 11/  
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR 2003  
EL SECRETARIO GENERAL,



# ÍNDICE DE PLANOS

## I.- PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I.1.- SITUACIÓN EN RELACIÓN CON EL PEYSI
- I.2.- EMPLAZAMIENTO EN RELACIÓN CON EL PEYSI
- I.3.- DETERMINACIONES ALINEACIONES Y RASANTES
- I.4.- INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN
- I.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I.7.- AFECCIONES

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 6 MAYO 2004 al Punto 11)

EL SECRETARIO GENERAL,



## O.- PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O.1.- ORDENACIÓN MODIFICADA PROPUESTA
- O.2.- ORDENACIÓN MODIFICADA DETERMINACIONES
- O.3.- ORDENACIÓN MODIFICADA ALINEACIONES Y RASANTES
- O.4.- ORDENACIÓN MODIFICADA. AMBITOS DE GESTIÓN
- O.5.- INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN
  - O.5.1.- SANEAMIENTO FECALES
  - O.5.2.- SANEAMIENTO PLUVIALES
  - O.5.3.- RED ELECTRICA
  - O.5.4.- ABASTECIMIENTO. AGUA POTABLE
  - O.5.5.- TELEFONIA
- O.6.- PROPUESTA DE PARCELACIÓN
- O.7.- GESTION POLIGONO 1
- O.8.- CONEXIÓN CON GLORIETA N-340- PK- 114



DOCUMENTACIÓN APROBADA  
INICIALMENTE, DILIGENCIADA POR  
ERROR, DE APROBACIÓN  
DEFINITIVA

# ÍNDICE DE PLANOS

## I.- PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I.1.- SITUACIÓN EN RELACIÓN CON EL PEYSI
- I.2.- EMPLAZAMIENTO EN RELACIÓN CON EL PEYSI
- I.3.- DETERMINACIONES ALINEACIONES Y RASANTES
- I.4.- INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN
- I.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I.7.- AFECCIONES

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 - 6 MAYO 2004 al Punto 11 )  
EL SECRETARIO GENERAL

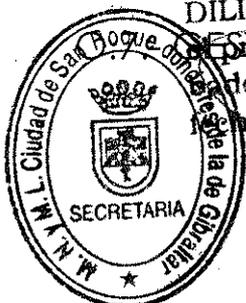


## O.- PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O.1.- ORDENACIÓN MODIFICADA. PROPUESTA
- O.2.- ORDENACIÓN MODIFICADA. DETERMINACIONES
- O.3.- ORDENACIÓN MODIFICADA. ALINEACIONES Y RASANTES
- O.4.- ORDENACIÓN MODIFICADA. AMBITOS DE GESTIÓN
- O.5.- INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN
  - O.5.1.- SANEAMIENTO FECALES
  - O.5.2.- SANEAMIENTO PLUVIALES
  - O.5.3.- RED ELECTRICA
  - O.5.4.- ABASTECIMIENTO. AGUA POTABLE
  - O.5.5.- TELEFONIA

## O.6.- PROPUESTA DE PARCELACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR 2003  
EL SECRETARIO GENERAL





## 9.2.2. FICHA PLANEAMIENTO ÁREA 03 P.E.I.-POLIGONO 2

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL, San Roque, (Cádiz)-A. INICIAL-(Febrero 2003)

### CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA.

Número ficha: 3.2 Localización: 03- PEI.-Poligono 2 Superficie: 12.724,90

: 8 regulación.....:DESARROLLO Y CRECIMIENTO  
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO ( ORDEN. DIRECTA)  
 : 3 remitidas a planeamiento.....: ESTUDIO DE DETALLE (P. URBANIZACIÓN)  
 : 4 sistema de actuación.....: COMPENSACIÓN (P. COMPENSACIÓN)  
 .....usos dominantes.....: superficie.....m3/m2.....C.ÁREA.....%.....C.URB....C. VA  
 % Rd- residencial permanente: : : : : : :  
 % Rt- residencial turístico.....: : : : : : :  
 % Tc- terciario complem.....: 100 : 2,1 : 1,17 : 1,0 : 0,65 : 0,76  
 % In- industrial.....: : : : : : :

Condiciones de las zonas de planeamiento determinadas en el área (sup.m2)

Sup. Del Viario.....: 2.898,46	sup. de Z. Verde.....: 1.836,10
Sup. de Z.L.Indust.....:	sup. de Solares.....: 8.750,28
Sup. de A.Movimiento..: s/ocupación	sup. de Equipamiento.....:
Sup. de sistema infraest:	sup. de /:

Otras condiciones generales del área.

1:

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 - 6 MAYO 2004 al Punto - 11)  
 EL SECRETARIO GENERAL.

### CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA

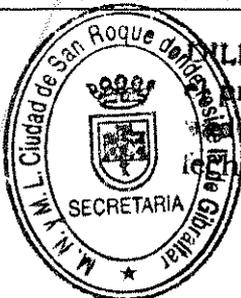
- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
- 2: Se permite la vivienda de guardería indisolublemente ligada a la actividad con un máximo de 120 m2.
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas + - 15% de los ejes del viario 10%, conexiones 0%.  
 Rasante + - 1m. del terreno natural.
- 4: Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30 % de la 2ª.
- 5: Se permite la aplicación de la Normativa de Parcelación Interior de áreas edificables
- 6: Se permite el uso industrial compatible con el terciario.

Otros parámetros urbanísticos

Altura reguladora: 7,5 Número de plantas: 2 Tipo edificatorio: TE-3 , TE-2, TE-1

TIPOLOGÍA Y USÓS COMPATIBLES (para clave ver normas urbanísticas del P.E.)

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



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 ABR. 2003  
 EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*

