

Consejería de Obras Públicas, T. 1. 13
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
 PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRI-
 TORIO Y URBANISMO DE CALIDAD DE 2001.
23 DIC 2003
 Y ELABORADO EN CUMPLI-
 MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
 C. P. O. T. U. DE FECHA:
05 NOV 2001
 JUNTA DE ANDALUCÍA



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN
 ROQUE EN EL AREA 001-ES Y NU-48 EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.

DOCUMENTO EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCION DE LA
 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE
 FECHA 5 DE NOVIEMBRE DE 2001.

	Edición	Aprobación
DOCUMENTO	AVANCE	NOVIEMBRE 98
DOCUMENTO	INICIAL	MAYO 99
DOCUMENTO	PROVIS.	JUNIO 2001



INDICE

0 **INTRODUCCIÓN** 4

0.1 **Encargo** 4

0.2 **Equipo Redactor** 4

0.3 **Objeto** 4

1 **MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS** 4

1.1 **Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación** 4

1.2 **Contenido de la Modificación.** 5

1.3 **Clasificación actual del suelo.** 5

1.4 **Condición de suelo urbano.** 6

1.5 **Información Urbanística** 6

15.2 **Características naturales del territorio** 7

1.5.2.1 **Ambito de la actuación: Límites físicos** 7

1.5.2.2 **Topografía** 7

1.5.2.3 **Vegetación** 7

1.5.2.4 **Geología** 8

1.5.2.5 **Clima** 8

1.5.3 **Usos, edificaciones e infraestructuras existentes** 9

1.5.3.1 **Usos** 9

1.5.3.2 **Edificación existente** 9

1.5.3.3 **Infraestructura existente** 9

1.5.3.3.a) **Red viaria:** 9

1.5.3.3.b) **Abastecimiento de agua potable** 9

1.5.3.3.c) **Saneamiento y depuración** 9

1.5.3.3.d) **Energía eléctrica** 9

1.6 **Justificación y descripción de la ordenación adoptada** 10

1.6.1 **Antecedentes** 10

1.6.2 **Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación** 10

1.6.2.1 **Evaluación de Impacto Ambiental** 10

1.6.2.2 **Ordenación: Viario Básico** 12

1.6.2.3 **Gestión.** 13

1.7 **Descripción de las infraestructuras a implantar** 13

1.7.1 **Abastecimiento de agua potable** 13

1.7.2 **Saneamiento y depuración** 13

1.7.3 **Energía eléctrica** 14

1.7.4 **Telefonía** 14

2 **NORMAS URBANÍSTICAS** 15

3 **FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS** 16

Consejería de Obras Públicas, Transportes y Movilidad
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
 PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
23 D.C. 2003
 ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA
 C. P. O. T. U. DE FECHA:
05 NOV 2001
 JUNTA DE ANDALUCÍA

4 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO 20
4.1 Estudio Económico 20
4.2 ESTUDIO FINANCIERO 22
5 PROGRAMA DE ACTUACIÓN 23
6 PLANOS 24



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
23 DIC 2003
Y ELABORADO EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
05 NOV 2001
JUNTA DE ANDALUCÍA



0 **INTRODUCCIÓN**

0.1 **Encargo**

El presente documento se redacta por encargo del Ilustre Ayuntamiento de San Roque siendo promovida por éste como Modificación Puntual del PGOU vigente (A.D. 25/07/2000).

0.2 **Equipo Redactor**

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

Coordinación y Dirección.

Nicolás Moncada García - Arquitecto Municipal.

Delineación:

José Gerardo Ruiz del Río. Delineante.



0.3 **Objeto**

Se trata de elaborar un documento de Modificación Puntual del P.G.O.U. de parte del área 01-ES, con el fin de adaptar el ámbito de la modificación a la estructura de la propiedad que garantice la ejecución del mismo, reajustando, a su vez, áreas de borde que se han visto ocupadas, al margen del plan o han sufrido un proceso de consolidación de infraestructuras que hacen necesario la reconsideración del tipo de clasificación de suelo propuesto.

Por todo ello se propone el ajuste del suelo urbanizable a otros límites, con eliminación de áreas de borde que de una u otra forma han invalidado el modelo propuesto por el PGOU vigente, así como la propuesta de un nuevo sistema general de la red viaria para evitar el paso a nivel entre la carretera A-369 y la vía de ferrocarril.

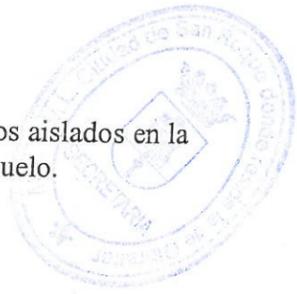
El ámbito total al cual se refiere esta Modificación asciende a la superficie del área 001-ES-1 de 34.934 m². y en el 001-ES-2, de 1.380 m².

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, define en el Título Primero, Capítulo 2, Artículo 4, la modificación del Plan General como aquella alteración de sus determinaciones por la alteración de los elementos concretos que, por exclusión legal, no constituyan revisión del mismo, conforme a la definición en las Normas contenidas.

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



Los objetivos que justifican la presente modificación se pueden resumir en:

- Eliminación del paso a nivel y establecer una ordenación que sirva como remate de borde del suelo urbano consolidado por las traseras de las edificaciones de las C/ Barrio Alto y Hospitalillo, prolongando y potenciando el eje de la Avda. Del Guadarranque y dando tratamiento de fachada al vacío existente.
- Poner en funcionamiento nuevo suelo que permita cubrir las demandas reales en el núcleo de la Estación, y que así sirva de contrapunto y control del crecimiento desordenado actual. Ajuste a la estructura y forma actual, ampliando así la oferta de viviendas de protección oficial.
- Dimensionar y ubicar en el territorio esquemas de infraestructuras de servicios que permitan completar las redes al norte del núcleo de la Estación.
- Rediseñar los ámbitos de los sectores de desarrollo a la estructura real de los agentes inversores, sin por ello alterar el fin último previsto en el P.G.O.U.
- Ajuste a la estructura y forma actual de ocupación del espacio.



1.2 Contenido de la Modificación.

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

- 1º) Modificar el ámbito del antiguo 001-ES (S.U.N.P.).
- 2º) Clasificación de suelo urbano en unidad de ejecución (área 1) y suelo urbano con ordenanza directa en el área 2, dentro del actual área 001-ES.
- 3º) Reservar el suelo necesario para la realización del sistema general viario (variante) para eliminar el paso a nivel con el ferrocarril en el núcleo de la Estación, constituyendo la prolongación de la Avda. del Guadarranque.

1.3 Clasificación actual del suelo.

El área 001-ES, está actualmente clasificada como suelo urbanizable no programado, con una superficie de 138.642 m² según la ficha de planeamiento, aunque lo grafiado en el plano de ordenación y clasificación del suelo supera esta cifra, según medición sobre la cartografía empleada en este documento (Abril 2002)..

El suelo que modifica su clasificación a suelo urbano corresponde a las áreas 001-ES-1 de 34.934 m² y 001-ES-2 con una superficie de 1.380 m². El resto del área 001-ES pasa a tener una superficie de 204.208 m², de acuerdo con la medición sobre la nueva cartografía manteniendo tanto la clasificación de suelo urbanizable como todas las demás determinaciones establecidas en el vigente Plan General, denominándose ahora 001-ES-3.

El área NU-48 se ve afectada en una superficie de 26.986 m².

1.4 Condición de suelo urbano.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, en su art. 8 tendrá la condición de suelo urbano, el suelo ya transformado por contar, como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

La Ley 1/1997 de 18 de Junio (R.D.L. 1/1992 de 26 de junio) establece en su artículo 10.a) que "también se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca".

La condición de suelo urbano para las áreas 001-ES-1 y 001-ES-2 se justifica por cuanto presenta una transformación evidente, que la hace contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

El área NU-48 presenta las siguientes características en el planeamiento vigente:

- | | |
|--------------------------|--|
| Regulación: | Sin regulación. |
| Remisión a planeamiento: | Ordenanza directa. |
| Regulación del suelo: | No urbanizable común. |
| Usos del suelo: | 1. Explotación agropecuaria.
2. Explotación forestal.
5. Vertidos de residuos.
7. Otros usos de interés públicos. |



No le afecta ningún tipo de protección, tratándose de un suelo no urbanizable común.

El área NU-48 solo se ve afectada por el sistema general de espacios libres (SLEL) de 10.543 m² que pertenecería en la nueva ordenación propuesta al área 001-ES-1. Así mismo este área NU-48 se ve afectada por el sistema general de la red viaria SG-RV-2 de 10.850 m². El total de superficie afectada de área NU-48 por esta modificación es por tanto de 21.393 m² de suelo.





1.5 Información Urbanística

1.5.1 Planeamiento vigente con anterioridad

El presente documento formula una modificación puntual para el área 001-ES del PGOU del término de San Roque, aprobado definitivamente por Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 25 de Julio de 2.000, publicada en el B.O.P. el 7 de Septiembre de 2.000.

1.5.2 Características naturales del territorio

1.5.2.1 Ámbito de la actuación: Límites físicos

Los terrenos objeto de esta Modificación del Plan General se encuentran ubicados al Norte del núcleo de La Estación.

Sus límites naturales están constituidos al Este por edificaciones consolidadas en suelo urbano, al Sur y Oeste por el paso a nivel y la carretera C-3331, y al Norte con resto del área 001-ES y suelo urbano.

El ámbito queda atravesado por varias líneas de media tensión que tienen como destino o inicio de la subestación eléctrica existente en la Estación (Avda. Guadarranque).

En su conjunto el ámbito objeto de la modificación supone una superficie de 240.522 m². Con el siguiente desglose:

- 001-ES-1 = 34.934 (10.543 m² pertenecen hoy al área NU-48)
- 001-ES-2 = 1.380 m².
- 001-ES-3 = 204.208 m²
- SG-RV-2 = 10.973 (asociado al suelo NU-48).

1.5.2.2 Topografía

La topografía presenta suaves pendientes, en dirección Este-Oeste, con curvas de nivel paralelas a la actual Avda. de Guadarranque (C-3331), actual carretera A-369.

1.5.2.3 Vegetación

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación de interés, debiéndose de mejorar esta con el fin de evitar las erosiones a las que pueda estar sometido el área y sobre todo los terrenos colindantes superiores.





1.5.2.4 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. 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.

1.5.2.5 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.

1.5.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.5.3.1 Usos

Los terrenos son actualmente improductivos.

1.5.3.2 Edificación existente

Como se ha indicado, la edificación existente responde a construcciones desarrolladas al margen del Plan General, formando un crecimiento orgánico, apoyado en la estructura urbana existente en las c/ Hospitalillo y traseras de la c/ Barrio Alto.

1.5.3.3 Infraestructura existente

1.5.3.3.a) Red viaria:

Los terrenos poseen varios puntos de conexión con la trama del entorno, siendo el más importante el acceso directo desde la prolongación de la actual Avda. Del Guadarranque. Asimismo las conexiones viarias se realizan a través de la c/ Barrio Alto, c/ Hospitalillo y c/ Aceiteros.

1.5.3.3.b) Abastecimiento de agua potable

Actualmente la zona indicada no posee graves problemas en cuanto al posible abastecimiento de agua, pudiendo situarse el mismo por los distintos puntos de conexión previstos, a través de la c/ Barrio Alto y c/ Aceiteros, así como por la Avda. Guadarranque.

1.5.3.3.c) Saneamiento y depuración

Se dispone de saneamiento con un colector de \varnothing 400 mm para fecales en el punto de conexión con la Avda. del Guadarranque y otro de aguas pluviales en el mismo sitio de \varnothing 800 mm.

1.5.3.3.d) Energía eléctrica

Debería reservarse el suelo destinado a centros de transformación que tomaran la energía de la red de media-tensión existente.





1.6 Justificación y descripción de la ordenación adoptada

1.6.1 Antecedentes

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

Para la zona trasera de las c/ Barrio Alto y Hospitalillo se establece la ordenanza de suelo urbano consolidado (igual que el área 005-ES), con tipología R-3 (área 001-ES-2).

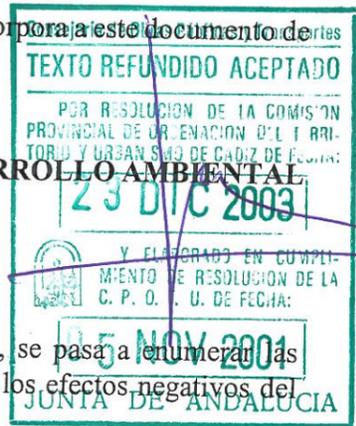
Para el resto se plantea la actuación a través de una unidad de ejecución y tipología de vivienda, plurifamiliar en bloque, con tipología R-5, con uso terciario compatible en plantas bajas, para la zona próxima a los jardines y aparcamientos y con tipología R-3 para la zona en contacto con las traseras de la c/ Barrio Alto.

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

1.6.2.1 Evaluación de Impacto Ambiental

La ordenación propuesta está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo a lo previsto en la Ley 7/1994, así como al Reglamento que lo desarrolla, al suponer modificaciones en la clasificación del Suelo Urbanizable y no urbanizable, que pasa a clasificarse como urbano (y se incorpora al ya clasificado como tal), dicho documento tendrá que incorporarse previamente a la tramitación del documento de aprobación Inicial de la presente modificación.

En aplicación de la Declaración previa de Impacto Ambiental, se incorpora a este documento de modificación, las medidas correctoras que se recojen en éste.



PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS.

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

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE ATMÓSFERA.

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

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

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE EL SUELO.

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

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

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LAS AGUAS SUBTERRANEAS.

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

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

Con ello se considera improbable el afloramiento del acuífero.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE EL MEDIO BIÓTICO.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LA VEGETACIÓN.

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

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

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LA FAUNA.

No se prevé medida correctora de impacto sobre la fauna.

MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO.

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

- Control urbanístico con aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Mantenimiento de las zonas verdes.



- Mantenimiento de las infraestructuras básicas, principalmente de las redes de saneamiento.

- Exigencia a las actividades de las medidas correctoras impuestas en sus licencias.

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

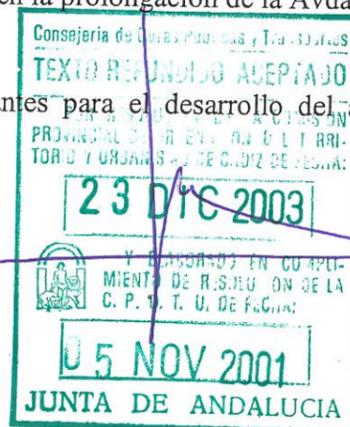
Las medidas correctoras que propone la Declaración previa de Impacto Ambiental son las siguientes:

- 1 - La vía pecuaria "Cañada Real de Manilva" con 75,22 m. de ancho no se ve afectada por la modificación que se plantea, como puede comprobarse en el plano nº 1 donde se refleja la situación de dicha vía pecuaria.
- 2 - El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización deberán contemplar las determinaciones urbanísticas y medidas ambientales que se recogen en el presente documento de planeamiento y su EsIA.
- 3 - Los Proyectos de Urbanización deberán contemplar el tratamiento de fachadas a los nuevos bordes urbanos, así como establecer el sistema de recogida de los residuos sólidos urbanos, incluyendo la previsión de zonas destinadas a la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.
- 4 - El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y EsIA quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística o/y al control por las ordenanzas municipales de las diferentes actividades a desarrollar. Así mismo se observará el cumplimiento de los niveles de ruidos y vibraciones que establece el Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire. En este sentido, las ordenanzas municipales deberán adaptarse al modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones aprobado por Orden de 3 de septiembre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente.

1.6.2.2 Ordenación: Viario Básico

La estructura viaria básica del conjunto del ámbito de la propuesta se articula en torno a una nueva vía a media ladera, así como en la prolongación de la Avda. Del Guadarranque y demás viales grafiados en planos.

Sobre estas vías básicas y vinculantes para el desarrollo del área se alojan las redes de infraestructuras de servicio del área.



1.6.2.3 Gestión.

Area 001-ES área 1

Suelo Urbano (Unidad de ejecución).

Sistema de Actuación: Compensación (obtención del viario y zonas verdes y sistema general de espacios libres y equipamiento docente).

La obtención del suelo para el SG-RV-1 será por cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento (Prolongación Avda. Guadarranque), en el área 001-ES-1 como sistema general adscrito. El SG-RV-2 asociado al suelo no urbanizable NU-48, se obtendrá por expropiación, que realizará el Ministerio de Fomento.

Area 001-ES área 2

Suelo urbano con ordenanza directa.

Sistema de actuación: ordenanza directa.

Área 001-ES área 3

Suelo urbanizable no programado.

Sistema de actuación: Compensación.

Remisión a planeamiento: P.A.U. y P.P.

(Mantiene las determinaciones establecidas actualmente en el PGOU para el área 001-ES y se corrige la superficie del área en la ficha de planeamiento realizándose nueva medición de la misma).

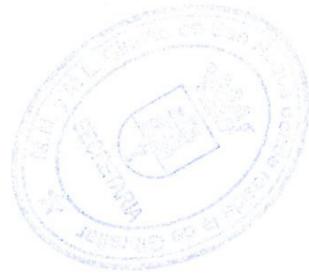
1.7 Descripción de las infraestructuras a implantar

1.7.1 Abastecimiento de agua potable

Nueva red para abastecimiento de todo el área.

1.7.2 Saneamiento y depuración

Colector de \varnothing 400 mm. a lo largo de la prolongación de la Avda. del Guadarranque.



1.7.3 **Energía eléctrica**

Centros de transformación y redes de media y baja tensión.



1.7.4 **Telefonía**

Canalizaciones y arquetas de acuerdo con la normativa específica.





2 NORMAS URBANÍSTICAS

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, las Normas ya contenidas en el documento original del P.G.O.U.

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



3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS

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



Consejería de Obras Pùblicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
23 DIC 2003
Y ELABORADO EN CUMPLI-
MIENTO DE R. SOLUCION DE LA
C. P. O. U. DE FECHAS:
05 NOV 2001
JUNTA DE ANDALUCIA

 PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE.Cadiz (Propuesta modificación)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: Localización: 001-ES area 2 Superficie: 1.380

: 4 regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
 : 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA
usos dominantes.....superficie....m3/m2....C.AREA....%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente...: : 1,95 : 1,0 : 1,0 : 1,95
 % Rt-residencial turístico...: : : : :
 % Tc-terciario complement.....: : 1,59 : 1,0 : 1,0 :
 % In-industrial.....: : : : :
superficie....AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales...:

CESIONES GENERALES DEL AREA

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

Condiciones particulares del area:

- 1: Parcela min.= 100 m² Edificab. E= 1,5 m²/m² Ocupación O.= 75%
 Separ. Calle= - m Separ. Lind= - m Circulo R. = - m
- 2: L.fachada max. = - m Vuelo cerrado Vc= 0,5 m Vuelo Ab. Va= 0,5 m
 Fondo edificable = - m

3: Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiendose la agregación de mas de dos propiedades en una unidad edificatoria.

4: Mantenimiento de alineaciones y rasantes, con redacción de expediente de deslinde que clarifique lo público de lo privado.

5:

6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

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

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

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

Consejería de Obras Pùblicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
 PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRI-
 TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
23 DIC 2003
 Y ELABORADO EN CUMPLI-
 MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
 C. P. C. T. U. DE FECHA:
05 NOV 2001
 JUNTA DE ANDALUCIA



4 ESTUDIO ECONÓMICO-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 periodos cuatrienales y, el otro, hace relación a la necesidad de distinguir entre inversión pública y privada y, en aquella, 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.

4.1 Estudio Económico

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

- únicamente la contemplada como refuerzo de la nueva toma de abastecimiento de agua (aprox. 200 mm), con cargo al área 001-ES-área 1.

Y la mixta (administración local y área 001-ES, área 1) en cuanto a la ejecución del S.L.E.L., en proporción del 50 % para cada uno de los agentes implicados, para reforestación y ajardinado de dicho sistema local de espacios libres.

Asimismo para la ejecución del Sistema General de la Red viaria (S.G.R.V.), prolongación de la Avda. de Guadarranque, se obtiene el suelo por el Ayuntamiento, estando prevista su ejecución por el Ministerio de Fomento.

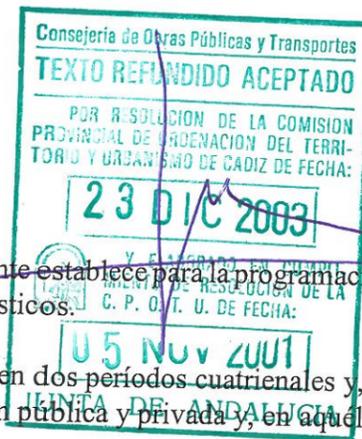
En concreto se establece la siguiente previsión económica.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: (Tubería abastecimiento \varnothing 200 mm).

Inversión privada: (Con cargo al área 001-ES-1).
 $600 \text{ ml} \times 50 \text{ €/ml} = 30.000 \text{ €}$.

S.L.E.L.: (Reforestación y ajardinado).
Inversión Mixta: (Ayuntamiento y área 001-ES-1).
 $10.543 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2 = 52.715 \text{ €}$ (50%).

SG-RV: (Prolongación Avda. Guadarranque).
Inversión pública
Obtención de suelo: (SG-RV-2). (Ministerio de Fomento, por expropiación)
 $10.973 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2 = 54.865 \text{ €}$.
Obra civil (SG-RV-1 y SG-RV-2). (Ministerio de Fomento)
 $16.443 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/m}^2 = 657.720 \text{ €}$.





URBANIZACIÓN INTERIOR (área 001-ES-1).

Inversión privada:

Jardines y zonas verdes.

6.424 m² x 6 €/m² = 38.544 €.

Red viaria.

6.855 m². x 60 €/m² = 411.300 €.

Vallado zona próxima al ferrocarril y corrección del impacto acústico (pantallas sónicas).

390 m x 60 €/m². = 23.400 €

390 m x 60 €/m². = 23.400 €

46.800 €

Inversión mixta (001-ES-1).

10.543 x 5 €/m² = 52.715 € (50 % inversión) S.G.E.L.



4.2 ESTUDIO FINANCIERO

Dada la simplicidad del esquema de inversiones previstas, entendemos que el Estudio Económico financiero quedará completo con la asignación de inversiones tanto públicas como privadas, que resultan por tanto las siguientes:

INVERSIÓN PRIVADA

Urbanización interior: 496.644
S.L.E.L. (50 % s/total): 26.357
Abastecimiento agua: 30.000
Total Inversión Privada.....:553.001 €.



INVERSIÓN PÚBLICA (Ministerio de Fomento) (2.004-2.007).
Supresión paso a nivel

Expropiación SGRV-2	54.865 €.
Supresión paso a nivel (SGR)	<u>657.720 €</u>
Total Inversión Pública.....:	712.585 €

INVERSIÓN PÚBLICA (Ayuntamiento. Planes Provinciales 2.004-2.007.

S.G.E.L (50% TOTAL). : 26.357 €.



5 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Al programa del Plan y en el 1er. Cuatrienio han de verse incorporadas las actuaciones previstas en este documento y básicamente las derivadas tanto de la actuación en el nuevo suelo 001-ES área 1, como la consolidación del resto de las áreas. No obstante se deberá de iniciar la ejecución de la urbanización antes de 1 año a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación. Si esto no ocurriera la administración podría requerir a los particulares la obligación impuesta por el Plan, y si este fuera el caso, instar el cambio de sistema de gestión por el de Cooperación o Expropiación o incluso podría revisar el planeamiento, sin que ello suponga indemnización alguna. El tiempo máximo para la ejecución total de las áreas en suelo urbano será de 2 años, estableciendo para los SG asociados el de 4 años para el área 001-ES-área 1.

San Roque, Octubre de 2003.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Fdo: Nicolás Moncada García



6 PLANOS



Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA
23 DIC 2003
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
C. P. O. T. U. DE CÁDIZ
05 NOV 2001
JUNTA DE ANDALUCÍA

DOCUMENTACIÓN ANEXA AL DOCUMENTO DE:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE EN EL ÁREA
001-ES Y NU-48 DEL NÚCLEO DE ESTACIÓN.**





MINISTERIO DE FOMENTO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DPTO. DE URBANISMO

REGISTRO DE ENTRADA

N.º 4.418

Fecha 3 27 2002 Madrid, de Noviembre de 2002

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Registro General de ENTRADA

N.º 10296

Fecha 20 DIC. 2002

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS

DIRECCION GENERAL DE FERROCARRILES

MINISTERIO DE FOMENTO
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS
DIRECCION GENERAL DE FERROCARRILES
REGISTRO GENERAL

13 DIC. 2002

SALIDA N.º 11228



DESTINATARIO:

SR. ALCALDE
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
SAN ROQUE (CÁDIZ)

ASUNTO: SUPRESIÓN DE DOS PASOS A NIVEL MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE UN PASO SUPERIOR Y UNA PASARELA PEATONAL EN SAN ROQUE. L/ BOBADILLA-ALGECIRAS.

s/r Expte: VAR 02/2996 AGP

Atendiendo la petición que nos hace en su escrito de fecha 27 de Septiembre, me complace enviarle los planos con la solución propuesta para suprimir los pasos a nivel existentes en los PP.KK. 162/303 y 162/782 de la línea Bobadilla-Algeciras. La solución alternativa que se propone consiste en la construcción de un paso superior en el P.K. 161/609 y una pasarela peatonal en el P.K. 162/457.

Esperando que dicha propuesta sea satisfactoria para el Ilmo. Ayuntamiento que Ud. preside y agradeciéndole su colaboración, le saluda atentamente.

Consejería de Obras Públicas y Transportes

TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO

POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:

23 DIC 2003

Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA C. P. O. T. U. DE FECHA:

05 NOV 2001

JUNTA DE ANDALUCIA

EL DIRECTOR GENERAL
DE FERROCARRILES

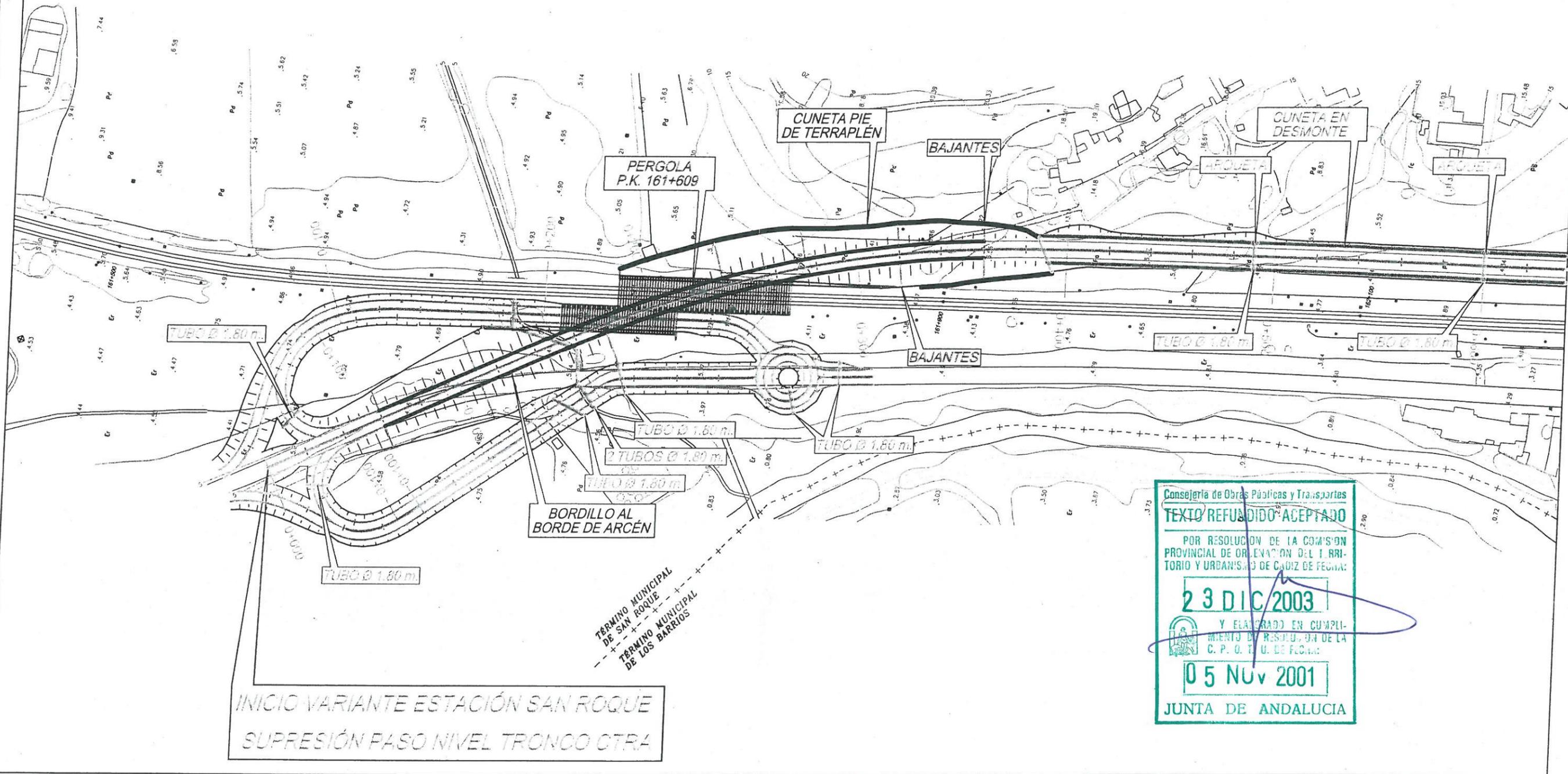
Manuel Niño González

Manuel Niño González

CORREO ELECTRONICO

usuario@mfm.es

PLAZA DE LOS SAGRADOS
CORAZONES, 7
28071-MADRID
TEL.: 915977000
FAX.: 915979342



INICIO VARIANTE ESTACIÓN SAN ROQUE
SUPRESIÓN PASO NIVEL TRONCO CTRA

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
23 DIC 2003
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
05 NOV 2001
JUNTA DE ANDALUCÍA



SECRETARÍA DE ESTADO
DE INFRAESTRUCTURAS
DIRECCIÓN GENERAL
DE FERROCARRILES

TÍTULO PROYECTO:
LÍNEA: BOBADILLA - ALGECIRAS
TRAMO: SAN PABLO - ALGECIRAS (CÁDIZ)

INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO:

D. JESÚS ALVAREZ

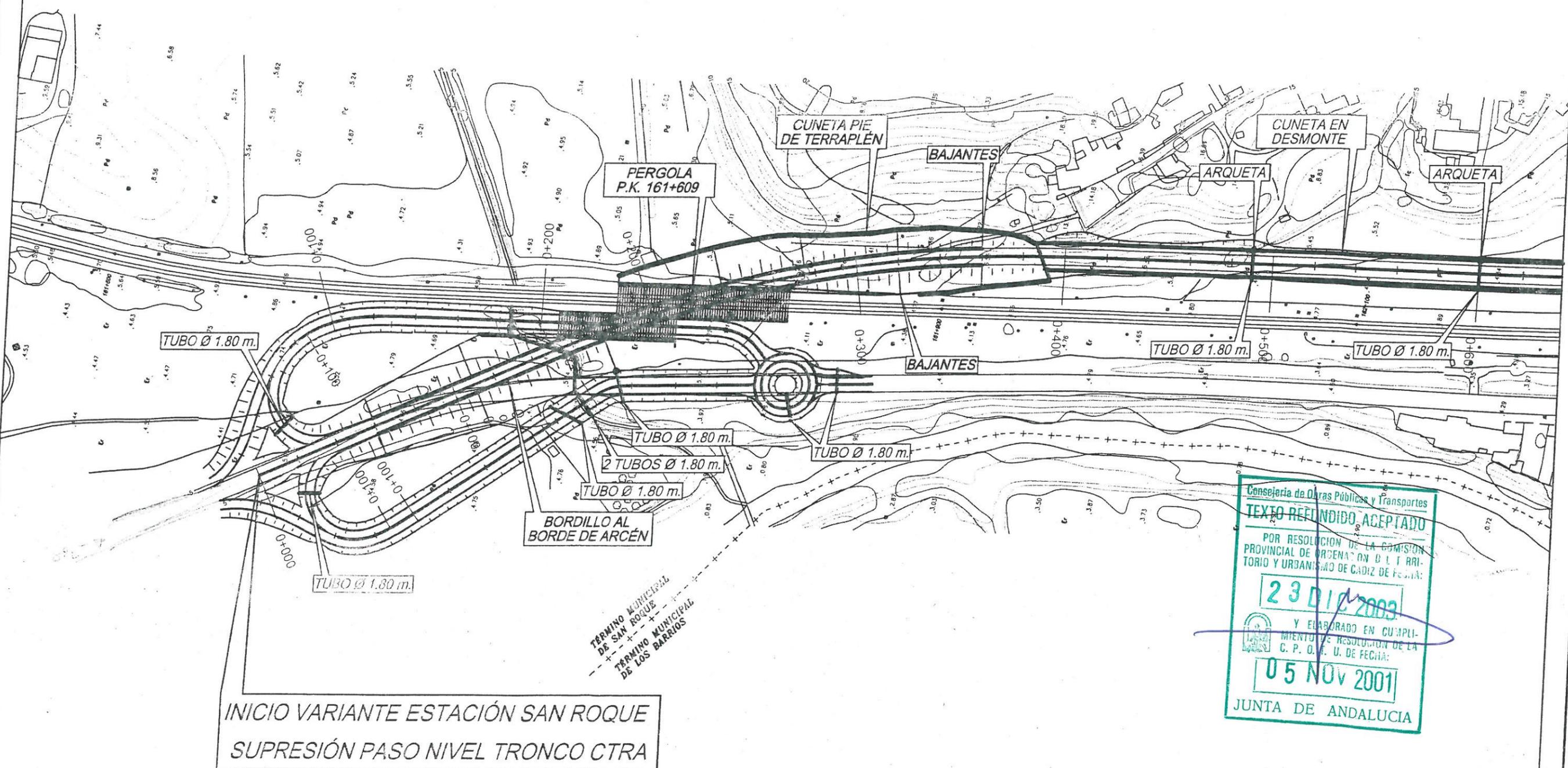


ESCALA ORIGINAL
DIN A-1
1:1000
NUMÉRICA
0 10 20 30 40 50m
GRÁFICA

FECHA:
2002

Nº DE PLANO:
2.4.6
Nº DE HOJA:
HOJA 1 DE 2

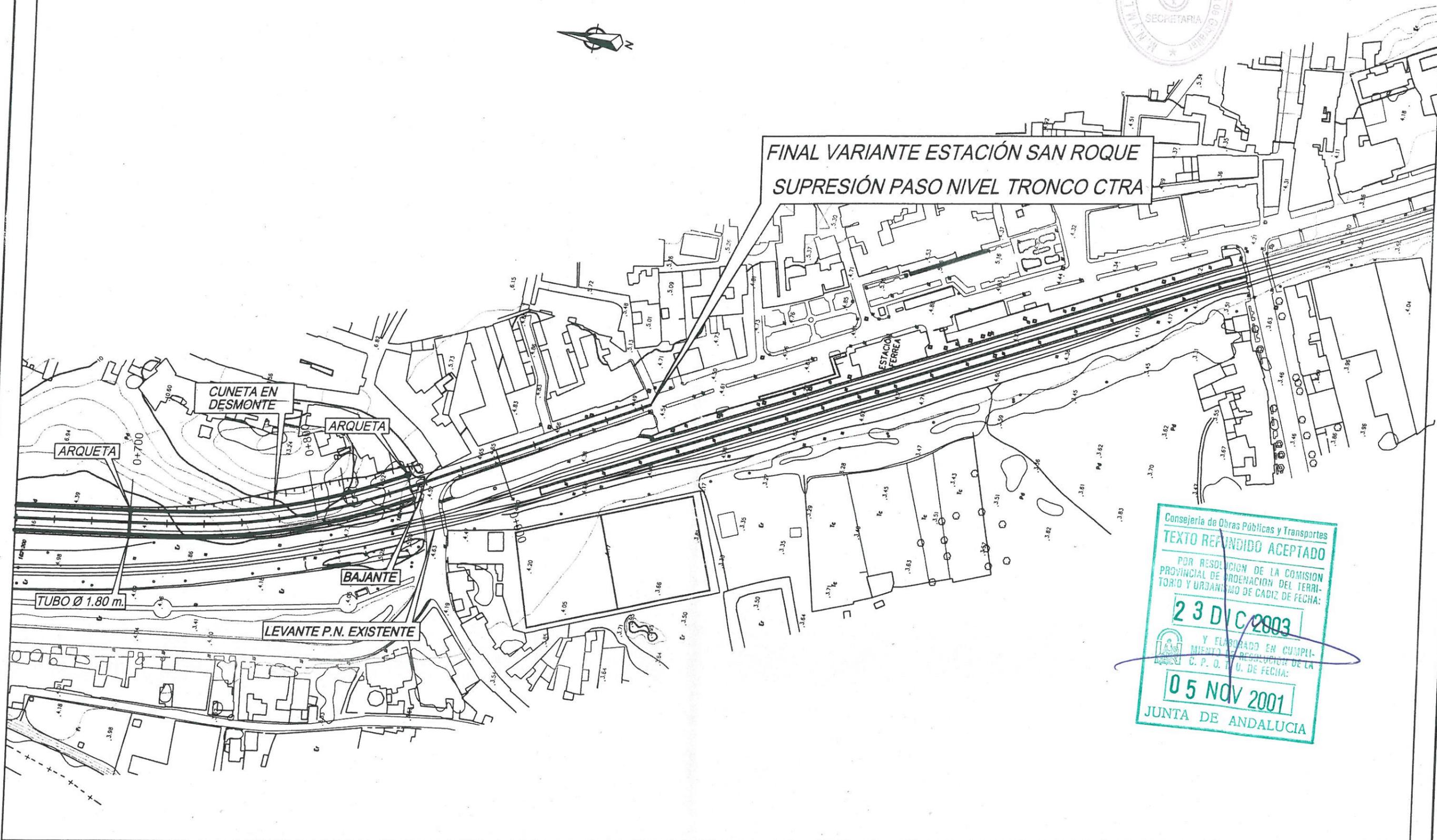
TÍTULO DE PLANO:
PLANTA GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE
ACTUACIONES PROPUESTAS. VARIANTE A-369
ESTACIÓN SAN ROQUE SUPRESIÓN P.N.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFINADO ACEPTADO
 POR RESOLUCION DE LA COMISION
 PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
 Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
23 Dic 2003
 Y ELABORADO EN CUMPLI-
 MIENTO DE RESOLUCION DE LA
 C. P. O. T. U. DE FECHA:
05 NOV 2001
 JUNTA DE ANDALUCIA



FINAL VARIANTE ESTACIÓN SAN ROQUE
SUPRESIÓN PASO NIVEL TRONCO CTRA



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REVISADO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
23 DIC 2003
Y ELABORADO EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
05 NOV 2001
JUNTA DE ANDALUCÍA



SECRETARÍA DE ESTADO
DE INFRAESTRUCTURAS
DIRECCIÓN GENERAL
DE FERROCARRILES

TÍTULO PROYECTO:
LÍNEA: BOBADILLA - ALGECIRAS
TRAMO: SAN PABLO - ALGECIRAS (CÁDIZ)

INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO:

D. JESÚS ALVAREZ



ESCALA ORIGINAL
DIN A-1
1:1000
0 10 20 30 40 50m
NUMERICA GRAFICA

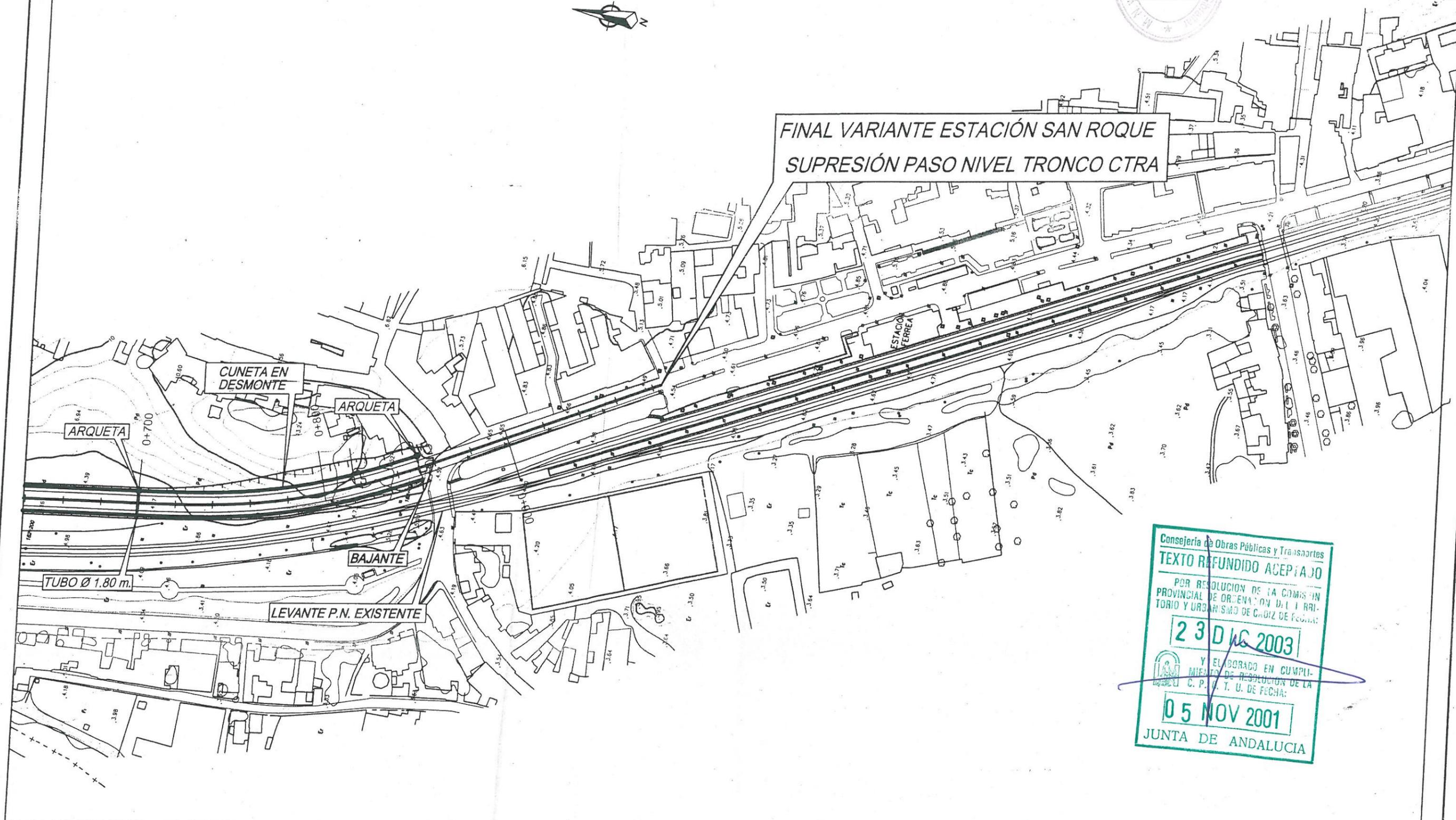
FECHA:
2002

Nº DE PLANO:
2.4.6
Nº DE HOJA:
HOJA 2 DE 2

TÍTULO DE PLANO:
PLANTA GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE
ACTUACIONES PROPUESTAS. VARIANTE A-369
ESTACIÓN SAN ROQUE SUPRESIÓN P.N.



FINAL VARIANTE ESTACIÓN SAN ROQUE
SUPRESIÓN PASO NIVEL TRONCO CTRA



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
23 DIC 2003
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
C. P. T. U. DE FECHA:
05 NOV 2001
JUNTA DE ANDALUCÍA



TÍTULO PROYECTO:
LÍNEA: BOBADILLA - ALGECIRAS
TRAMO: SAN PABLO - ALGECIRAS (CÁDIZ)

INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO:

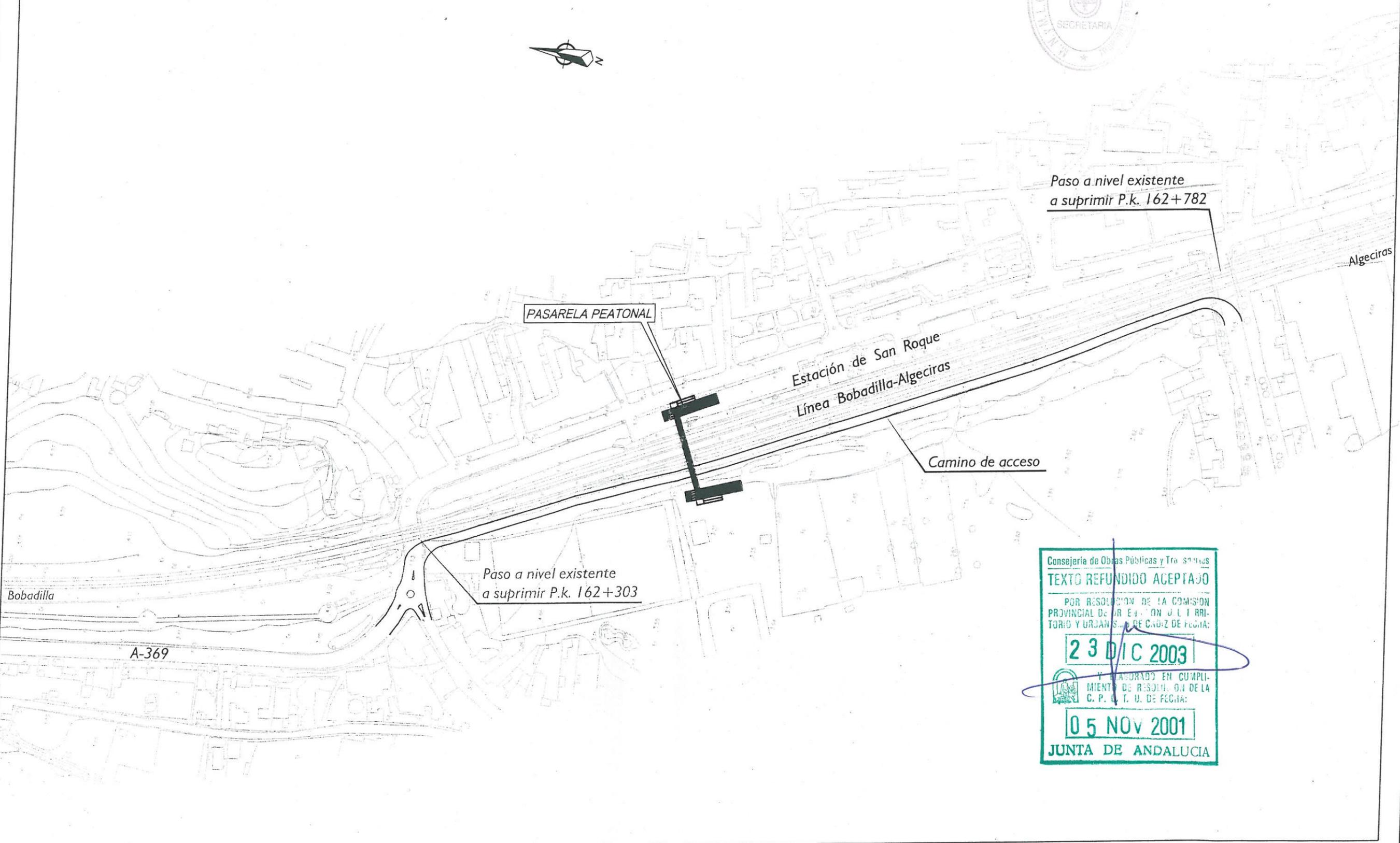
D. JESÚS ALVAREZ

ESCALA ORIGINAL
DIN A-1
1:1000
0 10 20 30 40 50m
NUMERICA GRAFICA

FECHA:
2002

Nº DE PLANO:
2.4.6
Nº DE HOJA:
HOJA 2 DE 2

TÍTULO DE PLANO:
PLANTA GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE
ACTUACIONES PROPUESTAS. VARIANTE A-369
ESTACIÓN SAN ROQUE SUPRESIÓN P.N.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
 PROVINCIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
23 DIC 2003
 Y LABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
 C. P. C. T. U. DE FECHA:
05 NOV 2001
JUNTA DE ANDALUCÍA