

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN ROQUE EN EL ÁREA 013- SR Y LOS SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS

“ANTIGUO CUARTEL DIEGO SALINAS”

**TEXTO REFUNDIDO  
(EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA C.P.O.T.U  
DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2002)**

	Edición	Aprobación
DOCUMENTO	INICIAL	8/01/2002
DOCUMENTO	PROVISIONAL	26/07/2002
DOCUMENTO	DEFINITIVA	12/11/2002



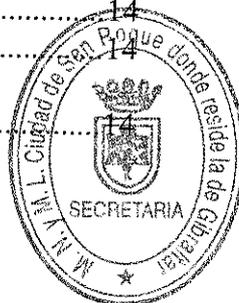
## ÍNDICE

0	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	4
0.1	Encargo.....	4
0.2	Equipo Redactor.....	4
0.3	Objeto.....	4
1	<b>MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS</b> .....	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	Antecedentes, alcance y contenido de la Modificación.....	6
1.6	Información Urbanística.....	7
1.6.1	Planeamiento vigente con anterioridad.....	
1.6.2	Características naturales del territorio.....	
1.6.2.1	Ambito de la actuación: Límites físicos.....	
1.6.2.2	Topografía.....	
1.6.2.3	Vegetación.....	
1.6.2.4	Geología.....	
1.6.2.5	Clima.....	
1.6.3	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	
1.6.3.1	Usos.....	
1.6.3.2	Edificación existente.....	
1.6.3.3	Infraestructura existente.....	
1.6.3.3.a)	Red viaria:.....	9
1.6.3.3.b)	Abastecimiento de agua potable.....	9
1.6.3.3.c)	Saneamiento y depuración.....	9
1.6.3.3.d)	Energía eléctrica.....	10
1.7	Justificación y descripción de la ordenación adoptada.....	10
1.7.1	Criterios de Ordenación.....	10
1.7.2	Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación.....	10
1.7.2.1	Evaluación de Impacto Ambiental.....	10
1.7.2.2	Ordenación: Viario Básico.....	13
1.7.2.3	Gestión.....	13
1.8	Descripción de las infraestructuras a implantar.....	13
1.8.1	Abastecimiento de agua potable.....	13
1.8.2	Saneamiento y depuración.....	13
1.8.3	Energía eléctrica.....	14
1.8.4	Telefonía y telecomunicaciones.....	14
2	<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b> .....	

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto

EL SECRETARIO GENERAL



3	CATÁLOGOS.....	14
4	FICHA CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS ÁREAS PROPUESTAS.....	14
5	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	16
	5.1 Estudio Económico.....	16
	5.2 Estudio Financiero.....	18
6	PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	19
7	FICHA Y CONVENIOS (PLANEAMIENTO VIGENTE).....	20
8	PLANOS.....	21

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Firma manuscrita]*



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:

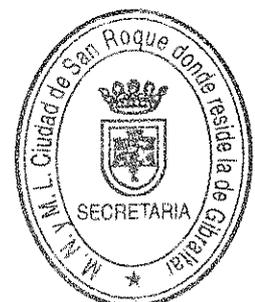
**13 JUL 2004**

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

**12 NOV 2002**

**JUNTA DE ANDALUCIA**

*[Firma manuscrita]*



0 **INTRODUCCION**

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 Texto Refundido de la Modificación Puntual del P.G.O.U. del área 013- SR, con el fin de dar cumplimiento a la Resolución de la C.P.O.T y U. para adaptar el ámbito de la modificación a la estructura de la propiedad que garantice la ejecución del mismo, reajustando; a su vez, el área, incluyendo terrenos municipales que han sufrido un proceso de consolidación de la edificación por actuaciones singulares.

Por todo ello se propone el ajuste del área 013- SR, con inclusión de los terrenos pertenecientes a los equipamientos municipales de la Ermita de San Roque y el Centro de Día de la 3ª edad., aunque considerando estos terrenos sin aprovechamiento lucrativo, al estar estos suelos ya obtenidos por el Ayuntamiento y por tanto carecer de aprovechamiento objetivo.

Asimismo, en cumplimiento de la Resolución, se señalan las determinaciones vinculantes a tener en cuenta en la redacción del P.E.R.I.

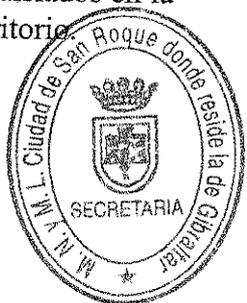
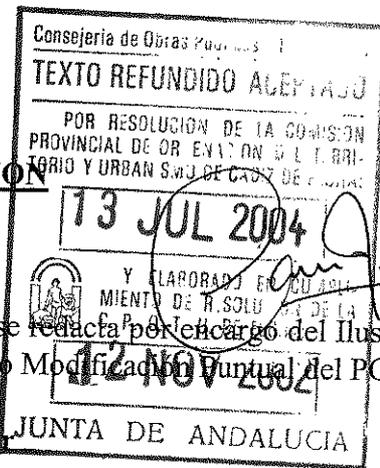
El ámbito total al cual se refiere esta Modificación asciende a la superficie de 56.764 m2

1 **MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

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

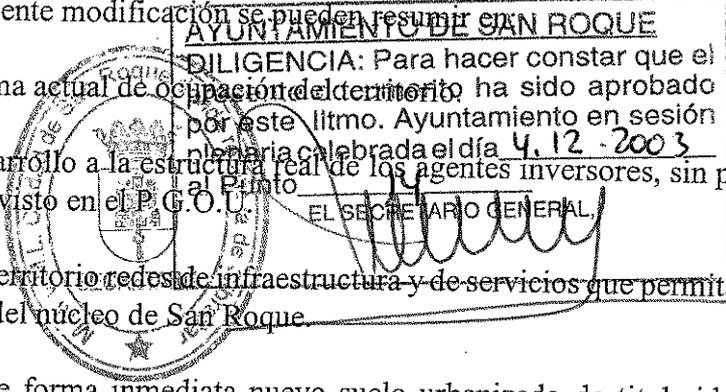
El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, define en el Título Primero, Capítulo 2, Artículo 4, la modificación del Plan General como aquella alteración de sus determinaciones por la alteración de los elementos concretos que, por exclusión legal, no constituyan revisión del mismo, conforme a 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 territorio.



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

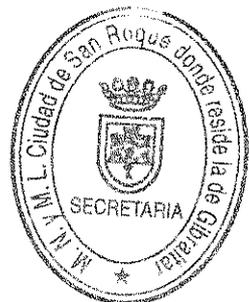
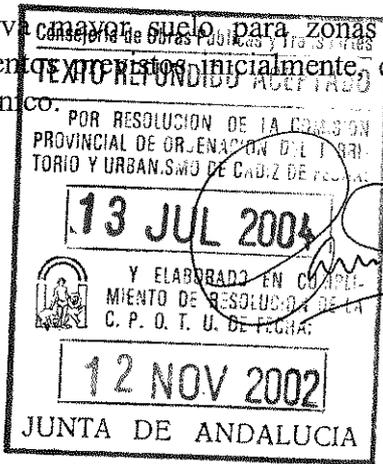
- 1.- Ajuste a la estructura y forma actual de ocupación del territorio, ha sido aprobado por este Il. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Pleno.
- 2.- Rediseñar el ámbito de desarrollo a la estructura real de los agentes inversores, sin por ello alterar el fin último previsto en el P.G.O.U.
- 3.- Dimensionar y ubicar en el territorio redes de infraestructura y de servicios que permitan completar las redes al Este del núcleo de San Roque.
- 4.- Poner en funcionamiento de forma inmediata nuevo suelo urbanizado de titularidad pública al ser el Ayuntamiento propietario del 100 % del ámbito.
- 5.- Crear una "nueva área de centralidad", que compense el déficit de equipamientos existente en la zona Este del núcleo de San Roque (Barriada "el Chicle", Bda la Paz, 70 viviendas áreas 07-SR, 019- SR).
- 6.- Contemplar la duplicación de la calle camino del Almendral, considerándolo como sistema General de la red viaria asociada al área, como continuación del sistema general viario adscrito al área 012 - SR "Huerta Varela", (área modificada con aprobación definitiva de la C.P.O.T. y U. de 30 de Julio 1.998), de forma que constituya junto con la carretera de Santa Margarita ( CAP- 2324 ), el nuevo acceso sur a la ciudad de San Roque.



### 1.2 Contenido de la Modificación.

Para alcanzar los objetivos propuestos, la Modificación que nos ocupa afecta a las siguientes determinaciones del Documento del P.G.O.U. en el área 013 -SR vigente..

- 1º) Modifica el ámbito del área 013- SR, incluyendo la Ermita y el centro de Día, al conjunto de los antiguos pabellones militares.
- 2º) Ordena el suelo destinado a espacios libres y zonas verdes de forma que se conforme un espacio de calidad urbana, prolongando el eje de la Alameda hasta Huerta Varela .
- 3º) Reserva el suelo necesario para la realización del sistema general viario, constituyendo la prolongación del nuevo acceso sur a San Roque.
- 4º) Aumenta la edificabilidad del conjunto de acuerdo con los objetivos propuestos de creación de una " nueva área de centralidad urbana".
- 5º) Reserva mayor suelo para zonas y espacios libres, incrementando la superficie de equipamientos existentes inicialmente, conservando los antiguos edificios de mayor interés arquitectónico.



### 1.3 Clasificación actual del suelo.

El área 013-SR, está actualmente clasificada como suelo urbano, con una superficie de 54.327 m<sup>2</sup> según la ficha de planeamiento. Los terrenos pertenecientes a la antigua Ermita y al equipamiento Social están clasificados como suelo urbano con una superficie de 3.397 m<sup>2</sup>.

La medición real del nuevo ámbito del área 013-SR es de 56.764 m<sup>2</sup>, incluido el sistema general viario asociado.

### 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 el ámbito de la modificación 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, desde que se implantó el Cuartel Diego Salinas.

### 1.5.- Antecedentes, alcance y contenido de la modificación.

La antigua instalación del Cuartel "Diego Salinas", ha estado ocupada hasta mediados de los años noventa, siendo abandonados por el Ministerio de Defensa y desafectados del uso militar. El conjunto de las edificaciones principales, dada su antigüedad y estado de abandono, precisa de una intervención urgente. Su situación, próxima al Conjunto Histórico de San Roque ( B.I.C Decreto 1783/1975 de 26 de Junio ), hacen que sea un lugar privilegiado para una concentración de actividades residenciales, terciarias y dotacionales que difícilmente podrían tener cabida en el casco histórico dada de la rigidez de su trama urbana y el respeto que merece por su valor histórico y artístico.

Por este motivo, el Ayuntamiento obligado por el P.G.O.U. vigente que remite la regulación del área a un convenio con el Ministerio de Defensa (ver punto 2 de las condiciones particulares del área de la ficha de planeamiento), ha suscrito sendos convenios urbanísticos con el Ministerio de Defensa (Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa), que finalmente ha desembocado en la compra por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque del antiguo acuartelamiento, ante la necesidad urgente de actuar.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL.

Ensayo de Abastecimiento de Agua  
TEXTO RESUMIDO DE LA RESOLUCIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCIA  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ  
**13 JUL 2004**  
Y ELABORADO EN EL MOMENTO DE RESOLUCIÓN DE LA C. P. O. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
JUNTA DE ANDALUCIA



## 1.6 Información Urbanística

### 1.6.1 Planeamiento vigente con anterioridad

El presente documento formula una modificación puntual para el área 013-SR del PGOU del término de San Roque, aprobado definitivamente por Resolución de la CPU de fecha 19 de noviembre 1987 y Texto Refundido aceptado por la C.P.O.T. y U. de 18 de abril de 1996, siendo coincidente con el P.G.O.U, aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.O.T. y U. de 25 Julio 2.000.

### 16.2 Características naturales del territorio

#### 1.6.2.1 Ámbito de la actuación: Límites físicos

Los terrenos objetos de esta Modificación del Plan General se encuentran ubicados al Este del conjunto histórico de San Roque.

Sus límites naturales están constituidos al Este por la finca Huerta Varela clasificada como suelo urbano, al Sur por las calles La Ermita y Sargentos Provisionales, al Oeste por la Alameda Alfonso XI y al Oeste por la c/ Camino del Almendral.

El ámbito queda atravesado por una tubería de la Confederación Hidrográfica del Sur por la esquina Sureste, que abastece al área de la Bahía.

En su conjunto el ámbito objeto de la modificación supone una superficie de 56.764 m<sup>2</sup>. Con el siguiente desglose:

EMROQUE, S.A -- 52.180 m<sup>2</sup>  
AYUNTAMIENTO --- 3.397 m<sup>2</sup>  
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SUR --- 1.187.- m<sup>2</sup>

#### 1.6.2.2 Topografía

La topografía presenta suaves pendientes, en dirección Oeste-Este, con curvas de nivel perpendicular a la actual c/ Camino del Almendral..

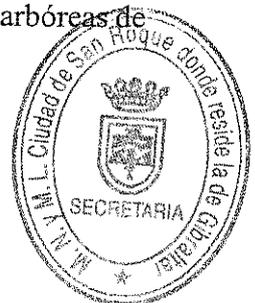
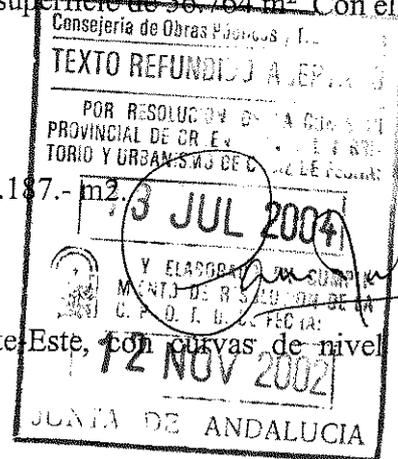
#### 1.6.2.3 Vegetación

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. Se debería conservar en la medida de lo posible las especies arbóreas de interés de acuerdo con la Ordenanza Municipal vigente.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto

EL SECRETARIO GENERAL,



#### 1.6.2.4 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.

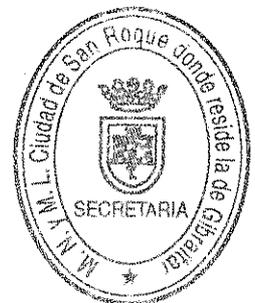
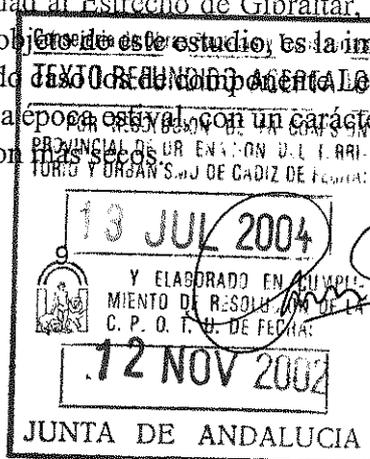
La capacidad portante de estos materiales es de baja a media, los asientos serán de magnitud media. Apoyándose en la discordancia erosiva angular de Flysch aparece una serie fundamentalmente muy extendida en la zona. La base transgresiva es una formación conglomerática basta, con cantos y bloques con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

#### 1.6.2.5 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 el Estrecho de Gibraltar 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.



### 1.6.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

#### 1.6.3.1 Usos

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

#### 1.6.3.2 Edificación existente

Las edificaciones existentes son las antiguas instalaciones militares, constituidas por los pabellones A,B,C del antiguo Cuartel Diego Salinas y el pabellón de la Música, que conforma un recinto constituido fundamentalmente por edificaciones aisladas, conformando una plaza de Armas en la disposición de los pabellones A,B,C, . Este conjunto constituiría el núcleo de la nueva área de centralidad. Se pretende la conservación integral de estos cuatro edificios, que junto con la Ermita de San Roque constituyen un recinto histórico de elevado interés arquitectónico y adecuado para potenciar los usos públicos, ~~Acuerdo de Nueva Pórtico y Constituyéndose en una zona de transición al Conjunto Histórico de San Roque~~

#### 1.6.3.3 Infraestructura existente

##### 1.6.3.3.a) Red viaria:

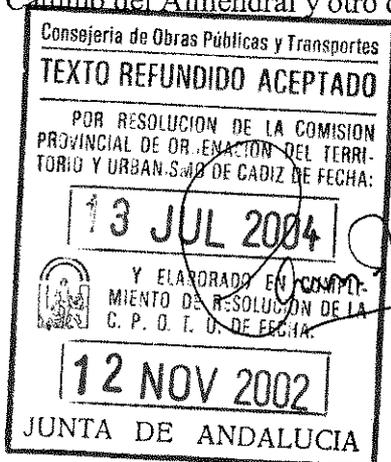
Los terrenos poseen varios puntos de conexión con la trama del entorno, siendo el más importante el acceso directo desde la Alameda. Asimismo las conexiones viarias se realizan a través de la c/ La Ermita y el Camino del Almendral.

##### 1.6.3.3.b) Abastecimiento de agua potable

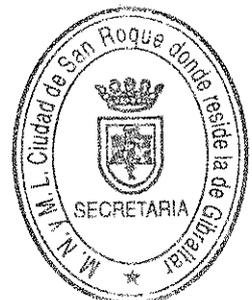
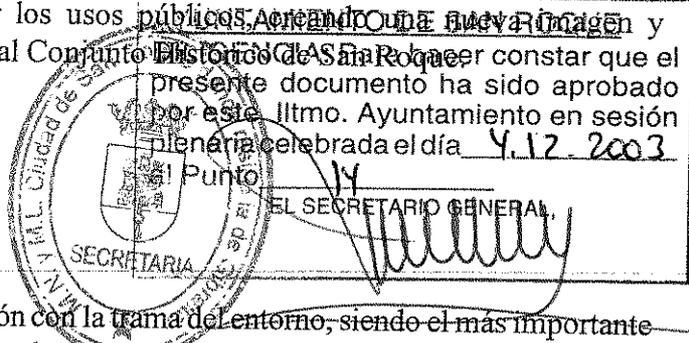
Actualmente la zona indicada no posee graves problemas en cuanto al posible abastecimiento de agua, pudiendo situarse el mismo por los distintos puntos de conexión previstos, a través de la c/La Ermita y c/ Camino del Almendral. Existen dos tuberías de la Confederación Hidrográfica del Sur de España, un ovoide de 1,20 x 1,65 m. y otro de 1,50 x 1,80 m. (tunel nº 2), las cuales han sido transferidas a la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar, constituyendo el abastecimiento a la Comarca.

##### 1.6.3.3.c) Saneamiento y depuración

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



10



1.6.3.3.d) **Energía eléctrica**

Deberá reservarse el suelo destinado a centros de transformación que toman la energía de la red de media-tensión existente, la cual será necesario reforzar para poder abastecer de energía a las edificaciones previstas dado el notable incremento de edificabilidad. Esta nueva línea de media tensión sería de abastecimiento tensión al área 012-SR de Huerta Varela, ya que no tiene garantizado actualmente el servicio eléctrico con la capacidad necesaria.



1.7 **Justificación y descripción de la ordenación adoptada**

1.7.1 **Criterios de ordenación**

Tal como refleja en los planos de ordenación se propone la ordenación del conjunto de espacios libres y zonas verdes de modo orientativo, distinguiendo entre zonas verdes, como jardín (tipo 2.3) y espacios libres, Como espacio con tratamiento mas duro, parque urbano. No obstante y de acuerdo con la Resolución de Aprobación Definitiva de la C.P.O.T.U. Ambos integran el sistema de espacios libres de dominio y uso público del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior ( P.E.R.I ), y podrán ser ajustados y/o modificado de acuerdo con las "condiciones particulares del área", de la ficha de planeamiento de la presente modificación. La estructura viaria se considera, no obstante, vinculante por tratarse de viarios estructurales, que pondrán ser ajustados por el P.E.R.I; de acuerdo con lo establecido en las "condiciones particulares del área", de la ficha de planeamiento de esta modificación.

- Las zonas edificables, identificadas como manzana, podrán ser ajustadas y/o modificadas por el P.E.R.I de acuerdo con lo establecido en la ficha de planeamiento.

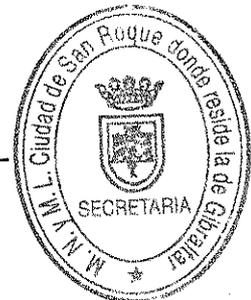
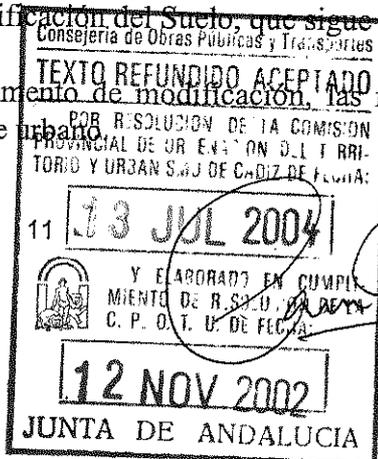
- Se prevé la catalogación de los edificios tramados como EQUIPAMIENTOS y su entorno , siendo el P.E.R.I el documento en el que se deberá incluir el grado de protección de cada uno de ellos, de acuerdo con los categoría establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General referente a " Protección del Patrimonio Histórico "

1.7.2 **Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación**

1.7.2.1 **Evaluación de Impacto Ambiental**

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

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



## **PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.**

### MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS.

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

### MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE ATMÓSFERA.

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 los 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.

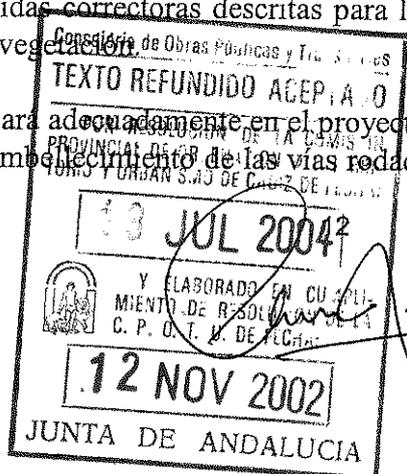
Con ello se considera improbable el afloramiento del acuífero.

### 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, incorporandose al P.E.R.I un catálogo de



especies a proteger.

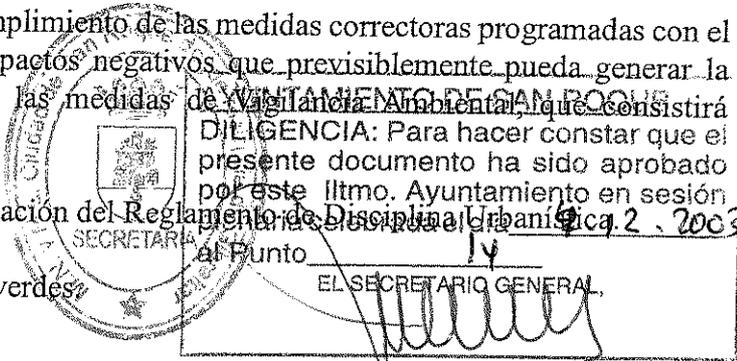
### MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LA FAUNA.

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

### MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO.

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

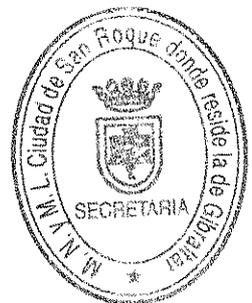
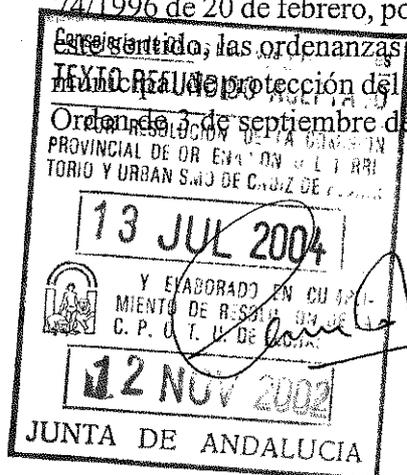
- Control urbanístico con aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística 2. 2003
- Mantenimiento de las zonas verdes
- Mantenimiento de las infraestructuras básicas, principalmente de las redes de saneamiento.
- Exigencia a las actividades de las medidas correctoras impuestas en sus licencias.



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

Las medidas correctoras que se proponen son las siguientes:

- 1 - El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización deberán contemplar las determinaciones urbanísticas y medidas ambientales que se recogen en el presente documento de planeamiento.
- 2 - El planeamiento de desarrollo y los Proyectos de Urbanización deberán contemplar el tratamiento de fachadas a los nuevos bordes urbanos, así como establecer el sistema de recogida de los residuos sólidos urbanos, incluyendo la previsión de zonas destinadas a la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.
- 3 - El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento quedan sujetas a los actos de disciplina 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 consecuencia, las ordenanzas municipales deberán adaptarse al modelo tipo de ordenanza de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones aprobado por Ordenanza de 3 de septiembre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente.



### 1.7.2.2 Ordenación: Viario Básico

La estructura viaria básica del conjunto del ámbito de la propuesta se articula en torno a dos nuevas vías a media ladera. La primera situada más al Este tiene su continuidad con el área 012-SR

“Huerta Varela” y la segunda paralela a la anterior divide el área en dos conectando la C/ La Ermita con C/ Camino del Almendral. Latitud.

El desdoblamiento de la C/ Camino del Almendral tiene, por tanto la consideración de sistema general de la red viaria (SG-RV) ya que es prolongación del SG-RV asociada al área 012-SR (Huerta Varela).

### 1.7.2.3 Gestión.

- El presente documento propone cinco ámbitos de gestión, que no se consideran vinculantes, pudiendo proponer el plan Especial ( P.E.R.I ), que desarrolle el área, la agrupación de ámbitos de gestión y la modificación y/o ajuste de los mismos.

-Considerando la posibilidad de que todo área se desarrolle de una sola vez, el P.E.R.I podrá proponer un solo ámbito de gestión coincidente con el área, mediante una única unidad de ejecución, con sistema de actuación por compensación, o bien distintos ámbitos de gestión igualmente por compensación o cooperación.

- En cualquier caso el se prevé con cargo al área, la duplicación de la calle C/. Camino del Almendral que tiene la consideración de sistema general de la red viaria, tanto la obtención del suelo como su ejecución.

- La cesión y urbanización de todo el sistema de espacios libres de dominio y uso público ( Zonas verdes y espacios libres), al Ayuntamiento, urbanizados con arreglo de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U y a la determinaciones del P.E.R.I que habrá que redactar y ser en cargo del área, al igual que el viario básico.

SECRETARIA  
M. N. V. M. I. Ciudad de San Roque  
EL SECRETARIO GENERAL.  
4.12.2003  
14

### 1.8 Descripción de las infraestructuras a implantar

#### 1.8.1 Abastecimiento de agua potable de Obras Públicas y Transportes

Nueva red para abastecimiento de todo el área

TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO  
POR RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
13 JUL 2004  
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA  
C. P. O. T. U. DE FECHA:  
12 NOV 2002  
JUNTA DE ANDALUCIA



### 1.8.2 Saneamiento y depuración

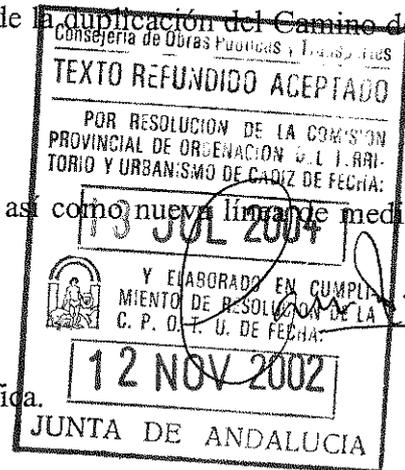
Colectores de pluviales y fecales de Ø 400 mm. a lo largo de la duplicación del Camino del Almendral.

### 1.8.3 Energía eléctrica

Centros de transformación y redes de media y baja tensión, así como nueva línea de media tensión de 20 kv

### 1.8.4 Telefonía y telecomunicaciones

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, del P.E.R.I tendrán el carácter de complementarias, y de aplicación exclusiva para el ámbito del área 013-SR

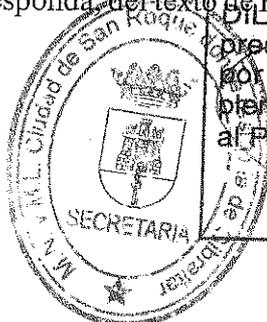
## 3 CATALOGOS

El P.E.R.I deberá incluir un catálogo de la edificación incluyendo los edificios grafiados como equipamientos distinguiendo el grado de protección de cada uno de ellos de acuerdo con las Normas Urbanísticas de Plan General.

Asimismo el P.E.R.I creará un catalogo de especies arbóreas a proteger; no obstante, se incluye como anexo al documento una propuesta de catálogo de la edificación, de carácter básico, dada la indefinición que presenta el catálogo del Plan General vigente en cuanto a las categorías de protección.

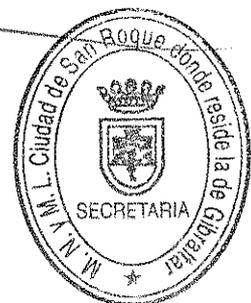
## 4 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS

A continuación se incluyen las fichas de las Condiciones Generales siguiendo el modelo, en lo que corresponda, del texto de Revisión y Adaptación del P.G.O.U. para las nuevas áreas propuestas.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14

EL SECRETARIO GENERAL





CONDICIONES GENERALES DEL AREA

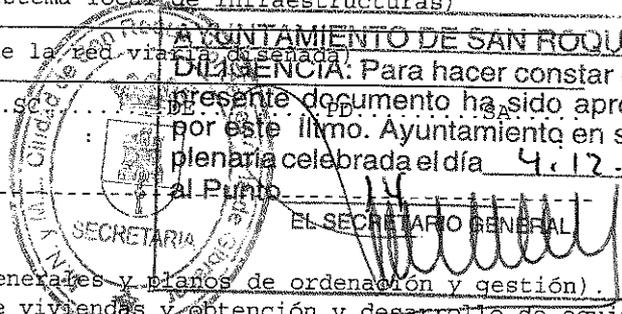
Numero ficha: 114-M Localización:013\_SR Superficie : 56.764.m2

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
: C Clasificación.....: URBANO (UNIDAD DE EJECUCIÓN).
: 4 Remitidas a planeamiento.: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
: 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACIÓN
...usos dominantes.....superficie...m3/m2...C.AREA...%...C.URB...
% Rp-residencial permanente...: 90 : 2,85 : 3,94 : 0,7 : 0,65 :
% Rt-residencial turístico...: : : : : :
% Tc-terciario complement.....: 10 : 3,325 : 3,23 : 0,3 : 0,65 :
% In-industrial.....: : : : : :
.....superficie...AM.1C...AM.2C...SG.asignado...
Sistema general asociado.....: : : :

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
13 JUL 2004
Y ELABORADO EN CUATRO
MINUTOS DE RESOLUCION DE LA
C. P. D. T. U. DE FERIA:
12 NOV 2004
JUNTA DE ANDALUCIA

Otras condiciones generales...
SG asociados - SG-RV-area 1 = 2.994 m2— (red viaria duplicación c/ Camino del Almendral
SG- SI= 1.005 m2 (Tubería Abastecimiento C.H.S )
Sistema local SL-INF= 240 m2 — (sistema local de infraestructuras)

CESIONES GENERALES DEL AREA (además de la red viaria ordenada)
.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....
: 20.539 : : 4.979 : :
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión
plenaria celebrada el día 4.12.2003
al Punto



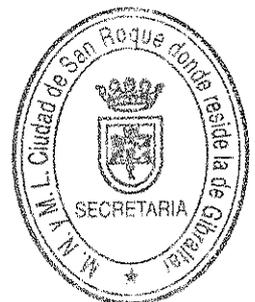
Condiciones particulares del area:

- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
2: Área destinada a la construcción de viviendas y obtención y desarrollo de equipamientos
El nº máximo de viviendas calculará sobre el total de la superficie del área.
3: Tolerancia dimensional de las zonas y ejes del viario, con los criterios que para ellos desarrolla el Plan siendo vinculantes los puntos de conexión con las vías del entorno,
4: Se permitirá una 5ª planta con una ocupación del 50% de la 4ª. Dichas tolerancias se entenderán como globales, pudiéndose, en el P.E.R.I, definir edificabilidades totales, con altura máxima exclusiva, teniendo en cuenta que no deberá superarse la altura de los edificios catalogados en la zona Este.
5: Se cederá gratuitamente al Ayuntamiento así como las zonas verdes y espacios libres todos los equipamientos del área. (Edificios Catalogados ).
6: Será de cargo del área la ejecución del sistema general de la red viaria completa, con una latitud de 17 metros.
7: Se considera sistema general de la red viaria, en cuanto a su ejecución, todo el tramo de la c/Camino del Almendral es decir 6.120 m2 aproximadamente, siendo el tramo de cesión al Ayuntamiento, afecta al dominio público local, grafiada en los planos, es decir 2.994 m2.
8: Aparcamientos: Se dispondrá, anejo a la red viaria un máximo del 50 por 100 del mínimo total de plazas de aparcamientos a razón de 1 plaza por vivienda y cada 100 m2 o fracción en usos terciarios.Obligatoria mente se dispondrá en la zona delantera y dentro del ámbito y próximo a la Alameda de un aparcamiento público subterráneo, en las condiciones que establece el P.E.R.I.
9: El P.E.R.I podrá desarrollar, dentro de sus normas, la posibilidad de incrementar el porcentaje de usos terciarios en detrimento del uso residencial, reduciendo el nº de viviendas, sin que suponga un incremento del volumen total del área.
10.- Se excluye del cálculo del aprovechamiento los terrenos dotacionales, donde se enclava la antigua Ermita y el Centro de Ancianos, manteniendo el mismo número de viviendas.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: 75 Altura reguladora:12,5 NP = 4 %viario estimado: 25

POLOGIA 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	:	:	X	:	X	:	X	:	X	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:X	:	:	20	:	50	:	50	:	:	:	:	:	:	:	:
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	x	:

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14

EL SECRETARIO GENERAL



Consejería de Obras Pùblicas e Infraestructuras

**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**

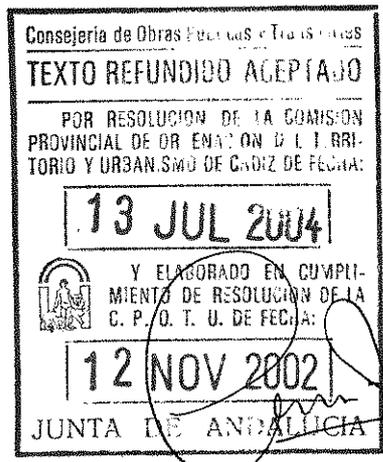
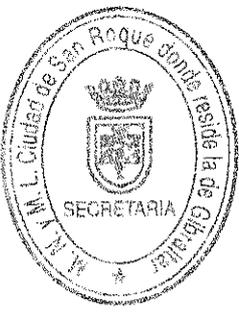
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:

**13 JUL 2004**

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

**12 NOV 2002**

JUNTA DE ANDALUCIA

## 5 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 períodos 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 su estrategia de desarrollo.

### 5.1 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 013-SR, de acuerdo con los criterios de ACGISA (Aguas del Campo de Gibraltar s.a)

Asimismo para la ejecución del Sistema General de la Red viaria (S.G.R.V.), depuración de C/ Camino del Almendral, se obtiene el suelo por el Ayuntamiento, estando prevista su ejecución con cargo al área 013-SR

En concreto se establece la siguiente previsión económica:

ABASTECIMIENTO DE AGUA: (Tubería abastecimiento 200 mm) en la zona del día 4.12.2003  
al Punto 14

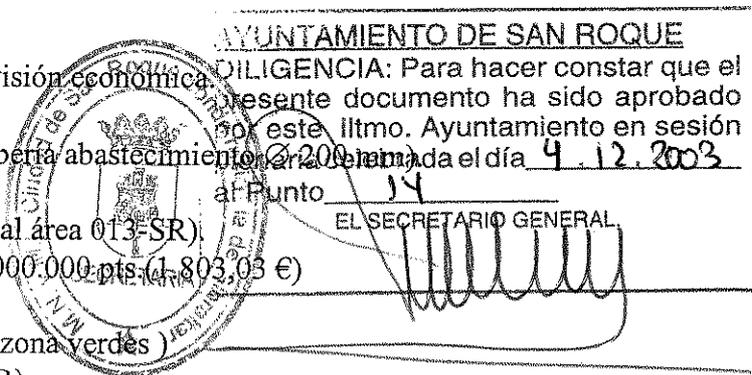
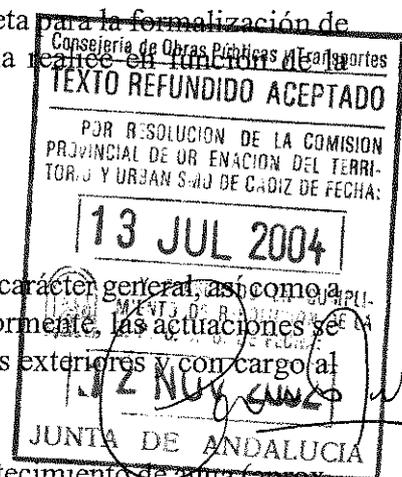
Inversión privada: (Con cargo al área 013-SR)  
 $600 \text{ ml} \times 5000 \text{ pts/ml} = 3.000.000 \text{ pts. (1.803.03 €)}$

S.E.L.D.U.P: ( ajardinado y tratamiento zona verdes )  
Inversión privada: (área 013-SR).  
 $20.539 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ ptas/m}^2 = 205.390.000 \text{ ptas. (1.231.420 €)}$

SG-RV: Duplicación Avda, del Almendral.  
Inversión privada:

Obra civil (SG-RV-1)..  
 $6.120 \text{ m}^2 \times 9.000 \text{ ptas/m}^2 = 55.080.000 \text{ ptas. (331.037, 46 €)}$

SG:-IN Infraestructura- Línea eléctrica de Media Tensión:  
Línea 20 Kv/ MT----- 50.000.000 ptas. (300.506 €)

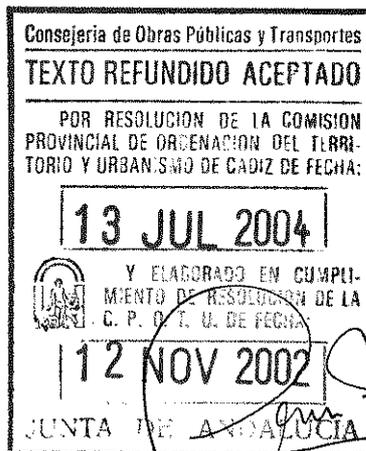
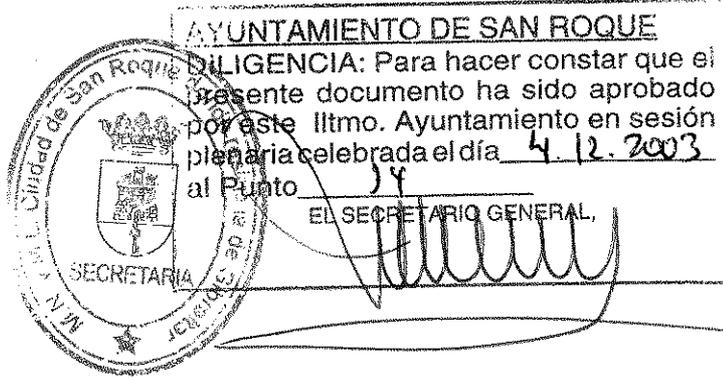


URBANIZACIÓN INTERIOR (área 013-SR).

Inversión privada:

Red viaria básica.

7.501 x 12.000 ptas/m2 = 90.012.000 ptas. (540.983 €)





6 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

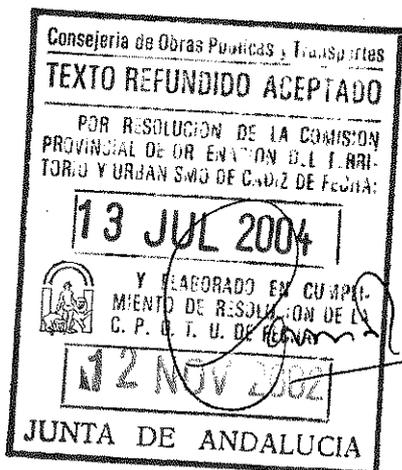
Al programa del Plan y en el 1er. Cuatrienio han de verse incorporadas las actuaciones previstas en este documento. No obstante se deberá de iniciar la ejecución de la urbanización antes de 1 año a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación (o diligenciado del Texto Refundido). Si 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 4 años, estableciendo para los SG asociados el de 4 años para el área 013-SR

San Roque, Noviembre de 2003.

**EL ARQUITECTO MUNICIPAL,**



*[Handwritten signature]*  
Fdo: Nicolás Moncada García



7

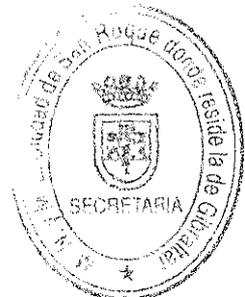
**FICHA Y CONVENIOS**  
( PLANEAMIENTO VIGENTE)

P. G. O. U. Aprobación Definitiva 25 Julio 2.000  
(CONVENIOS URBANÍSTICOS )



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL,

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:  
**13 JUL 2004**  
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA C. P. O. T. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2004**  
JUNTA DE AYALUCIA



CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 114 Localización: 013-SR Superficie: 54.327

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO  
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO  
 : 2 Remitidas a planeamiento.: ESTUDIO DE DETALLE  
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION  
 ....usos dominantes.....superficie... m3/m2... C.AREA...%... C.URB... C.VA  
 % Rp-residencial permanente...: 83 : 1,8 : 3,94 : 0,7 : 0,65 : 2,42  
 % Rt-residencial turístico....: : : : : : :  
 % Tc-terciario complement....: 17 : 2,1 : 3,23 : 0,3 : 0,65 : :  
 % 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.....  
 : 2.069: : 4.208: : : : : :

Condiciones particulares del area:

- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenacion y gestion).
- 2: Area sujeta a la suscripcion de un convenio regulador con el Ministerio del Ejercito.
- 3: Tolerancias dimensionales de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.
- 4: No computaran como volumen asignado al area, el consumido por la instalacion del cuartel que se pretende recuperar para equipamientos.
- 5: Se permite una 4 planta con una ocupacion de 30% de la zona.
- 6: por este ultimo Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14

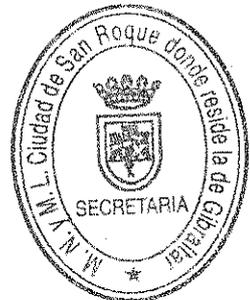
PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

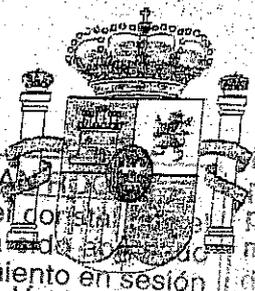
Densidad viv/ha: 50 Altura reguladora: 9,5 NP:3 %viario estimado: 25

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	:0	:20	:	:50	:50	:	:	:	:X	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	X	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:X	:	:	:	:	:	:	:	:	:X	:c						
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:

Consejo de Obras Públicas y Transportes  
**TEXFO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION C. P. O. T. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA





AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Pósito

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 23.07.2001



EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



CONVENIO ENTRE EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE Y LA GERENCIA DE

**INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA SOBRE EL ANTIGUO ACUARTELAMIENTO "DIEGO SALINAS"**

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 TEXTO REVISADO ACEPTADO

POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

13 JUL 2004

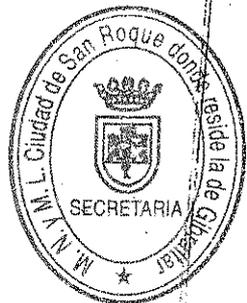
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA C. P. O. T. U. DE FECHA

12 NOV 2002

JUNTA DE ANDALUCIA

*[Handwritten signature]*

MCMMXCIX



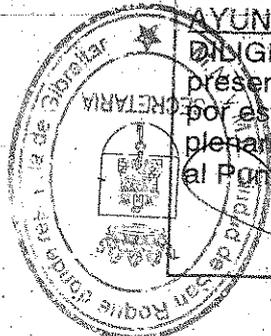


*[Handwritten scribbles]*

*[Handwritten scribbles]*

# CONVENIO ENTRE EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE Y LA GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA, SOBRE EL ANTIGUO ACUARTELAMIENTO "DIEGO SALINAS"

En Madrid a ocho de Junio de 1.999



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto IV

EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*

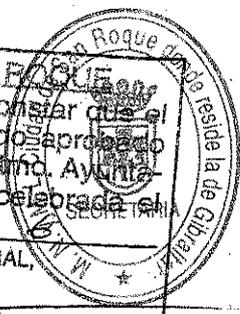
**REUNIDOS**

De una parte el Ilmo. Sr. D. Andrés Merchán Cotos, Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de San Roque, Cádiz.

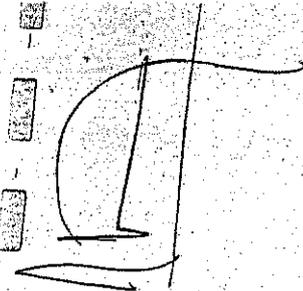
De otra parte el Ilmo. Sr. D. Juan Antonio Miguélez Paz, Coronel del Cuerpo Militar de Intervención, Director-Gerente de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, Organismo Autónomo adscrito al Ministerio de Defensa.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO  
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA  
**13 JUL 2004**  
Y ELABORADO EN CUPLI  
MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA  
C. P. O. T. U. DE FECHA  
**12 NOV 2002**  
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/2/02 al Punto VI  
EL SECRETARIO GENERAL



*[Handwritten signature]*



# INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Ilustre Ayuntamiento de San Roque (Cádiz) en su condición de Alcalde-Presidente.

El segundo, como Director-Gerente de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, y en el ejercicio de su cargo, para el que fué nombrado por Real Decreto 396/98 de 13 de Marzo y cuya representación ostenta por Delegación de competencias del Presidente del citado Organismo Autónomo, según Orden 24/1999 de 21 de Enero, B.O.E. núm. 24.

Ambas partes se reconocen recíprocamente capacidad legal bastante para la formalización del presente Convenio, a cuyo efecto,



## AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14

EL SECRETARIO GENERAL

## EXPONEN

**PRIMERO.-** El Ilustre Ayuntamiento de San Roque, en cumplimiento de su responsabilidad urbanística, tiene que ordenar los suelos y edificaciones correspondientes al Acuartelamiento "Diego Salinas" en el proceso de redacción de su Planeamiento General Municipal.

**SEGUNDO.-** El Ministerio de Defensa, sensible a los problemas que se le plantean a las Corporaciones Locales, a la hora de adecuar los planeamientos urbanísticos a las necesidades demandadas por la población, y a la legislación urbanística de aplicación, manifiesta su disposición a colaborar con el Excmo. Ayuntamiento de San Roque, haciéndole entrega de una parte de inmueble denominado "Acuartelamiento Diego Salinas" en el proceso de redacción de su Planeamiento General Municipal.

Consejería de Obras Públicas y Transportes

**TEXTO REFUNDIDO AGERIAAO**

POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION URBANISTORIO Y URSANISMO DE CADIZ DE FECHA:

**13 JUL 2004**

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

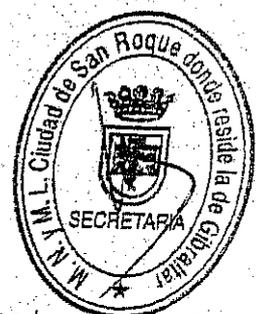
**12 NOV 2002**

JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/2/02 al Punto 8

EL SECRETARIO GENERAL



**TERCERO.-** Son fines específicos del presente Convenio:

- a) Procurar la mejor ordenación urbanística posible a los terrenos, en orden a alcanzar el mayor beneficio social compatibilizado con el respeto a los legítimos intereses de las partes.
- b) Garantizar al Ilustre Ayuntamiento la obtención de una parte del suelo ocupado por el Acuartelamiento, fundamentalmente para Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres.
- c) Posibilitar al Ministerio de Defensa la consecución de suelo con aprovechamiento lucrativo, en orden a alcanzar los medios económicos que contribuyan a la realización de los Planes de inversiones, compatibilizando sus legítimas necesidades con el mejor planeamiento municipal.

**CUARTO.-** El Convenio afecta a la siguiente propiedad de titularidad del Estado-Ramo Defensa, que se graffa, a éstos efectos, en el plano de **ANEXO I:**

"Acuartelamiento Diego Salinas con una superficie registral de 51.718,44 m<sup>2</sup>, de los cuales 7.382,37 m<sup>2</sup> corresponden a la porción ocupada por edificaciones, inscrita en el Registro de la Propiedad de

Consejo de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REUNIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN SU MOMENTO DE RESOLUCION DE LA  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

San Roque al nº 3894, Tomo 378, Libro 82, Folio 17.- Pts.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14  
 EL SECRETARIO GENERAL

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/1/02 al Punto 6  
 EL SECRETARIO GENERAL



# ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** El Ministerio de Defensa, a través de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, se compromete a la cesión obligatoria al Ilustre Ayuntamiento de San Roque, en Cádiz, de aquellos terrenos que, en virtud de la nueva calificación que resulte de la aprobación definitiva de las determinaciones urbanísticas que se pactan por el presente documento, en el ámbito del antiguo Acuartelamiento "Diego Salinas", hayan de destinarse fundamentalmente a suelo dotacional público, con una superficie total aproximada de 32.923 m<sup>2</sup>.

**SEGUNDA.-** Como contraprestación, el Ilustre Ayuntamiento de San Roque se compromete a incorporar al Documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, la ordenación incorporada en el plano que se acompaña como **ANEXO II y ANEXO III** de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Clasificación de Suelo ..... Urbano
- Calificación de Suelo ..... **DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 14.12.2003 al Punto IV
- Edificabilidad Residencial y Comercial, lucrativa privada, sobre la totalidad del Area ..... **EL SECRETARIO GENERAL**



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 - Total Edificabilidad Residencial y Comercial lucrativa privada .....  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUADRO DE RESOLUCIÓN DE LA C. P. O. T. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

**46.546 m<sup>2</sup>/techo**  
**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28/2/02 al Punto SECRETARIA  
**EL SECRETARIO GENERAL**





Por otra parte, en cuanto a la redacción y tramitación del Plan Específico de Reforma Interior para todo el Area especificada en el ANEXO III del presente Convenio, que corresponde al Ilustre Ayuntamiento de San Roque, este se compromete a su aprobación definitiva en un plazo máximo de cuatro meses contados a partir de la aprobación definitiva del Documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14  
 EL SECRETARIO GENERAL

El Proyecto de Urbanización correspondiente al ambito del PERI, será redactado de común acuerdo entre ambas partes, siendo todos los gastos derivados de su redacción y ejecución a costa y cargo de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa o futuros adquirientes de las parcelas

**QUINTA.-**

El presente Convenio podrá ser elevado a Escritura Pública a instancia de cualquiera de las partes. Los gastos derivados de dicha formalización correrán a cargo de la parte que lo interese.

**SEXTA.-**

El incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Convenio, por cualquiera de las partes, podrá dar lugar a que se aplique cuanto dispone el Artículo 1124 del Código Civil.

**SEPTIMA.-**

El Ilustre Ayuntamiento de San Roque, deberá destinar los inmuebles que recibe por el presente Convenio a los usos señalados en las Estipulaciones pactadas en el mismo. Si con posterioridad se produjese alguna modificación de la clasificación o calificación de los bienes adquiridos y su venta o enajenación generase plusvalías, éstas serán participadas, durante un plazo máximo de 10 años, a contar desde la efectiva transmisión de la propiedad, por la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa u Organismo que pudiese sucederle, en un

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA C. P. O. T. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/2/04 al Punto 16  
 EL SECRETARIO GENERAL SECRETARIA

porcentaje del 50% de su valor neto, una vez deducidos los gastos de planeamiento y gestión urbanísticas, en su caso.



**OCTAVA.-**

La validez del presente Convenio queda supeditada a su aprobación por el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de San Roque y a su ratificación por el Excmo. Sr. Ministro de Defensa.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 24  
 EL SECRETARIO GENERAL

Leído el presente documento, por ambas partes, lo encuentran conforme y, en prueba de ello, lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio consignados.

**EL DIRECTOR GERENTE DE LA GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA**  
P.D. (O.24/I.999, B.O.E. 24/99)

Fdo.: Juan Antonio Miguélez Paz

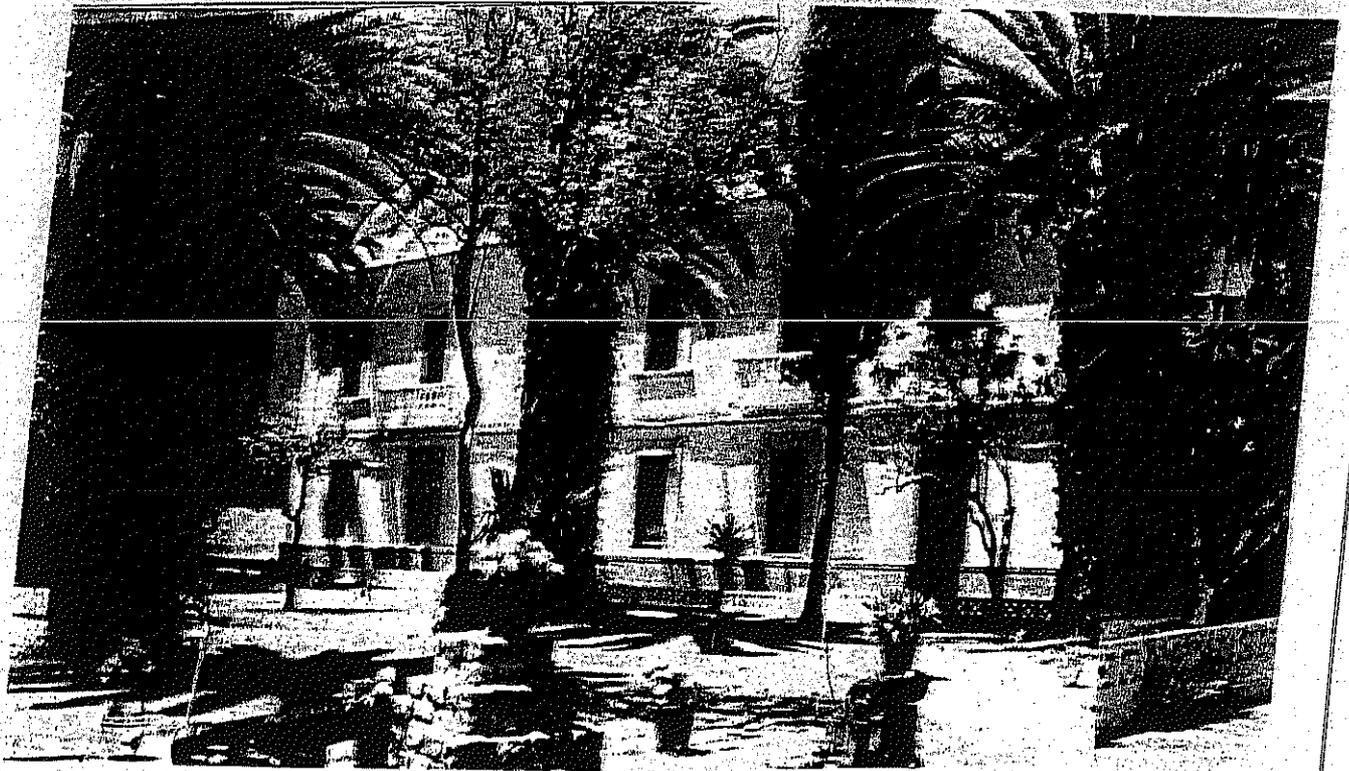
**EL ALCALDE PRESIDENTE DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

Fdo.: Andres Merchan Sotos

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:  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA C. P. O. T. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 24/12/02 al Punto 6  
 EL SECRETARIO GENERAL

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 4.12.2003  
 EL SECRETARIO GENERAL



**CONVENIO ENTRE LA EMPRESA MUNICIPAL "EMROQUE S.A." Y LA GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA SOBRE UNA PARCELA PERTENECIENTE AL ANTIGUO ACUARTELAMIENTO "DIEGO SALINAS"**

Conservación de Obras Pùblicas  
 TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA C. P. O. T. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/2/02 al Punto 6  
 EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/2/02 al Punto 6  
EL SECRETARIO GENERAL,

**CONVENIO ENTRE LA EMPRESA MUNICIPAL  
"EMROQUE S.A." Y LA GERENCIA DE  
INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA  
DEFENSA SOBRE UNA PARCELA PERTENECIENTE AL  
ANTIGUO ACUARTELAMIENTO "DIEGO DE SALINAS"**

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
POR RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-  
TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
Y ELABORADO EN CUMPLI-  
MIENTO DE RESOLUCION DE LA  
C. P. O. T. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
JUNTA DE ANDALUCIA

En Madrid, a veintitres de Febrero de 2001



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL,

De una parte, el Ilmo. Sr. D. *Fernando Palma Castillo*, en su doble calidad de Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de San Roque y de Presidente del Consejo de Administración de la Empresa "EMROQUE S.A."

De otra parte, el Ilmo. Sr. D. *Juan Antonio Miguélez Paz*, Coronel del Cuerpo Militar del Intervención, Director Gerente de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, Organismo Autónomo adscrito al Ministerio de Defensa.



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN  
 PROVINCIAL DE URBANISMO DEL TERRITORIO  
 URBANO SAN ROQUE DE CÁDIZ DE FECHA 12 NOV 2002  
 Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA  
 C. P. U. T. U. DE CÁDIZ  
**13 JUL 2004**  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/7/02 al Punto 6  
 EL SECRETARIO GENERAL,

**INTERVIENEN**

El primero, en nombre y representación del Ilustre Ayuntamiento de San Roque, en su condición de Alcalde del mismo, en virtud del Acuerdo Pleno de fecha 15 de mayo de 2.000, y del Consejo de Administración de la Empresa Municipal "EMROQUE S.A.", en su condición de Presidente de la misma, cargo para el que fue nombrado por Acuerdo de dicho Consejo de fecha 12 de febrero de 2001, que se acompañan como Anexo I.

El segundo, como Director Gerente de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, y en el ejercicio de su cargo, para el que fue nombrado por R.D. 396/98, de 13 de marzo, y cuya representación ostenta por delegación de competencias del Presidente del citado Organismo Autónomo, O.M. 24/99, de 21 de enero (B.O. E. Núm. 24, de 28 de enero de 1.999).

Ambas partes se reconocen recíprocamente capacidad legal bastante para la formalización del presente Convenio, a cuyo efecto

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 11  
 EL SECRETARIO GENERAL,

**EXPONEN**

**PRIMERO.-**

Con fecha 8 de junio de 1999, se suscribió un Convenio entre el Ilustre Ayuntamiento de San Roque y la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa sobre el antiguo Acuartelamiento "Diego Salinas".

El Convenio afectaba a la siguiente propiedad, de titularidad del Estado - Ramo Defensa:

Acuartelamiento Diego Salinas, con una superficie registral de 51.718'44 m<sup>2</sup>, inscrita en el Registro de la Propiedad de San Roque al número 3.894, Tomo 378, Libro 82, Folio 162.

Valoración: 609.781.417 ptas.

**SEGUNDO.-**

En la Estipulación Primera del Convenio la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa se comprometía a la cesión obligatoria al Ilustre Ayuntamiento de San Roque, en Cádiz, de aquellos terrenos que, "en virtud de la nueva calificación que resulte de la aprobación definitiva de las determinaciones urbanísticas que se pactan por el presente documento, en el ámbito del antiguo



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14

EL SECRETARIO GENERAL

Acuartelamiento "Diego Salinas", hayan de destinarse fundamentalmente a suelo dotacional público, con una superficie total aproximada de 32.923 m<sup>2</sup>.

**TERCERO.-** Como contraprestación el Ilustre Ayuntamiento se comprometía a la aprobación provisional del Documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana que permitiera a la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa un aprovechamiento de 46.546 m<sup>2</sup>/techo de edificabilidad residencial y comercial lucrativa, patrimonializable en su totalidad por la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa o futuros adquirentes de las parcelas, en un plazo máximo de dieciocho meses y cuya valoración era de 610.025.000 pesetas.

**CUARTO.-** La Estipulación Séptima del expresado Convenio estipulaba que la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa u Organismo que pudiere sucederle, participaría en un porcentaje del 50% del valor neto, una vez deducidos los costes de planeamiento y gestión urbanísticos, de las plusvalías que pudieran generarse, si con posterioridad a la efectiva transmisión de la propiedad, durante un plazo máximo de 10 años, se produjese alguna modificación de la clasificación o calificación de los bienes cedidos al Ilustre Ayuntamiento de San Roque, como consecuencia del Convenio.

**QUINTO.-** Que el Ayuntamiento de San Roque desea elevar la edificabilidad lucrativa hasta 55.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un aumento de la misma, de 8.454 m<sup>2</sup>/techo, según se grafía en el plano del Anexo II.

**SEXTO.-** Que la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa ha evaluado el 50% de la plusvalía generada, una vez deducidos los gastos de planeamiento y gestión urbanística en 28.433.558 pesetas.

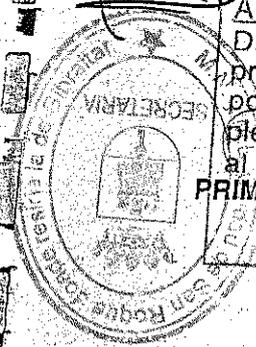
**SÉPTIMO.-** Que sin haber expirado el plazo de dieciocho meses concedidos al Ilustre Ayuntamiento de San Roque para la Revisión del P.G.O.U., es deseo de la Corporación Municipal la compra de la totalidad del antiguo Acuartelamiento de San Roque, a través de la Empresa Municipal "EMROQUE S.A.", de la que es accionista único el Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

que la propiedad, que se pretende transmitir, por tanto queda valorada en 638.458.558 pesetas, fruto de la suma de la contraprestación ya convenida citada en el Exponen TERCERO, más el 50% de la plusvalía por importe de 28.433.558 pesetas citada en el Exponen SEXTO.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
**OCTAVO.-**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA 13 JUL 2004  
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA C. P. O. U. DE FECHA 12 NOV 2002  
JUNTA DE ANDALUCIA

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/12/03 al Punto 5  
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/10/02 al Punto 6  
 EL SECRETARIO GENERAL,



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE ESTIPULACIONES**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-12-2007 al Punto 14

**PRIMERA.-** El Ministerio de Defensa, a través de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, transmitirá a la Empresa Municipal "EMROQUE S.A.", de titularidad del Ilustre Ayuntamiento de San Roque, la propiedad descrita en el Exponen Primero de este Convenio.

**SEGUNDA.-** Como contraprestación la Empresa Municipal abonará a la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa la cantidad de 638.458.558 pesetas (SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTAS CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS CINCUENTA Y OCHO PESETAS), abonables de la siguiente forma:

- El 25%, es decir la cantidad de 159.614.640 pesetas (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTAS CATORCE MIL SEISCIENTAS CUARENTA PESETAS), a la firma del presente Convenio.
- El 75% restante, es decir la cantidad de 478.843.918 pesetas (CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTAS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTAS DIECIOCHO PESETAS), a pagar del siguiente modo:
  - La cantidad de 119.710.980 pesetas (CIENTO DIECINUEVE MILLONES SETECIENTAS DIEZ MIL NOVECIENTAS OCHENTA PESETAS), al otorgamiento de la Escritura Pública, acto que se llevará a cabo en un plazo no superior a tres meses contados a partir de la aprobación por el Excmo. Sr. Ministro de Defensa.

tres pagos aplazados en las siguientes fechas:

- La cantidad de 119.710.980 pesetas (CIENTO DIECINUEVE MILLONES SETECIENTAS DIEZ MIL NOVECIENTAS OCHENTA PESETAS), cuando se cumpla un año desde la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública.
- La cantidad de 119.710.980 pesetas (CIENTO DIECINUEVE MILLONES SETECIENTAS DIEZ MIL NOVECIENTAS OCHENTA

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIO Y URBANISMO DE CANTABRIA  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL C.P.D. DE 2002  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/7/02 al Punto 6  
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL;

La cantidad de 119.710.978 pesetas (CIENTO DIECINUEVE MILLONES SETECIENTAS DIEZ MIL NOVECIENTAS SETENTA Y OCHO PESETAS), cuando se cumplan tres años desde el otorgamiento de la Escritura Pública.

Las cantidades aplazadas se incrementarán en los importes que correspondan, en aplicación de los intereses legales a cada plazo estipulado, de acuerdo con el tiempo transcurrido para cada uno de ellos.

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:  
**13 JUL 2004**  
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCION DE LA C. P. O. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
JUNTA DE ANDALUCIA

Asimismo, con el fin de garantizar el cumplimiento de los pagos antes dichos, se prestará Aval bancario solidario y sin beneficio de excusión a primer requerimiento, por la cantidad de 359.132.940 pesetas, correspondiente a las cantidades aplazadas (TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTAS CUARENTA PESETAS); dicho Aval mantendrá su vigencia y eficacia hasta que sea cancelado y devuelto por la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, si bien podrá ser sustituido por nuevo Aval sobre las cantidades pendientes de pago.

TERCERA.- Si con posterioridad a la firma del presente Convenio, se produjera alguna revisión del planeamiento urbanístico, que generara un incremento de los 55.000 m<sup>2</sup>/t del aprovechamiento lucrativo pactado, la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa u Organismo que pueda sucederle, participará en un porcentaje del 50% de dicho incremento, una vez deducidos los costes de planeamiento y gestión urbanística en su caso. La validez de esta estipulación se extenderá durante un plazo de 10 años, contados a partir de la transmisión efectiva de la propiedad.

CUARTA.- El presente Convenio podrá ser elevado a Escritura Pública a instancia de cualquiera de las partes. Los gastos derivados de dicha formalización correrán a cargo de la parte que lo interese.

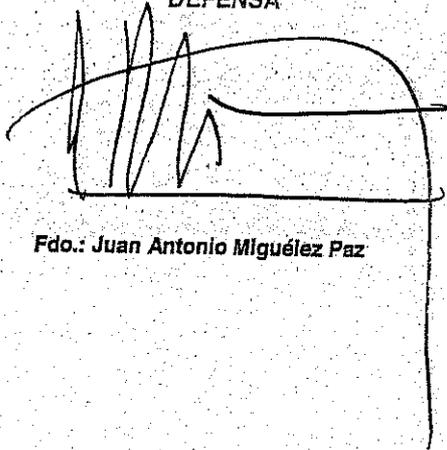
QUINTA.- El incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Convenio, por cualquiera de las partes, dará lugar a que se aplique cuanto dispone el Artículo 1.124 del Código Civil.

SEXTA.- La validez del presente Convenio queda supeditada a ratificación por el Excmo. Sr. Ministro de Defensa.



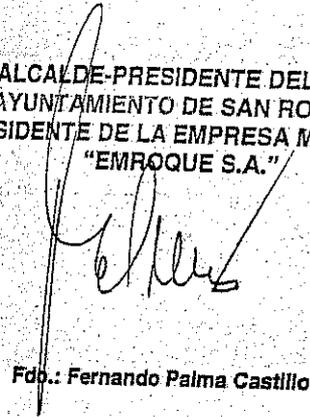
Leído el presente documento, por ambas partes, lo encuentran conforme y, en prueba de ello, lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio consignados.

EL DIRECTOR GERENTE DE LA GERENCIA DE  
INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA  
DEFENSA



Fdo.: Juan Antonio Miguélez Paz

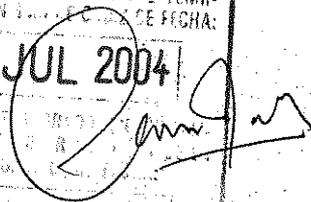
EL ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE Y  
PRESIDENTE DE LA EMPRESA MUNICIPAL  
"EMROQUE S.A."



Fdo.: Fernando Palma Castillo

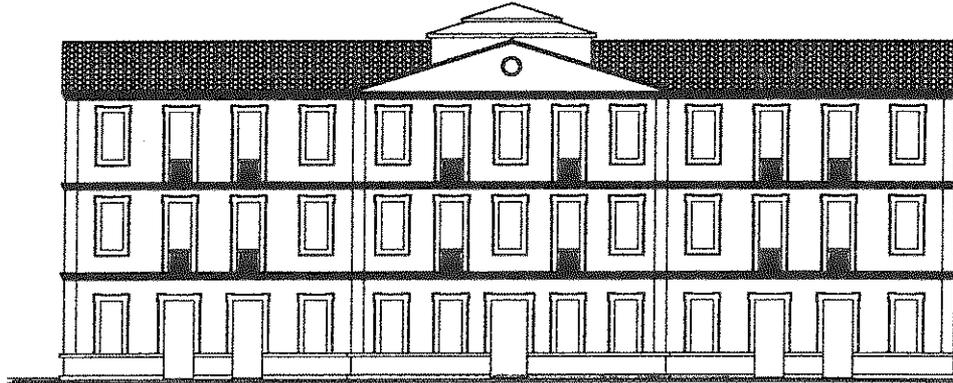


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
presente documento ha sido aprobado  
por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión  
plenaria celebrada el día 4.12.2003  
al Punto 17  
EL SECRETARIO GENERAL,

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE URGENCIAS DEL TERRI-  
TORIO Y URBANISMO DE FECHA:  
13 JUL 2004  
  
12 NOV 2002  
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
presente documento ha sido aprobado  
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-  
miento en sesión plenaria celebrada el  
día 26/7/02 al Punto 5  
EL SECRETARIO GENERAL





**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14



EL SECRETARIO GENERAL

CATALOGO DE EDIFICACION Nº 530  
ACUARTELAMIENTOS. CUARTEL DIEGO SALINAS

Consejería de Obras Públicas y Transportes

**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**

POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URGENCIAS DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:

**13 JUL 2004**

Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE LA C.P.U. DE CÁDIZ

**12 NOV 2002**

JUNTA DE ANDALUCÍA

# AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE CAMPO DE GIBRALTAR (CADIZ)

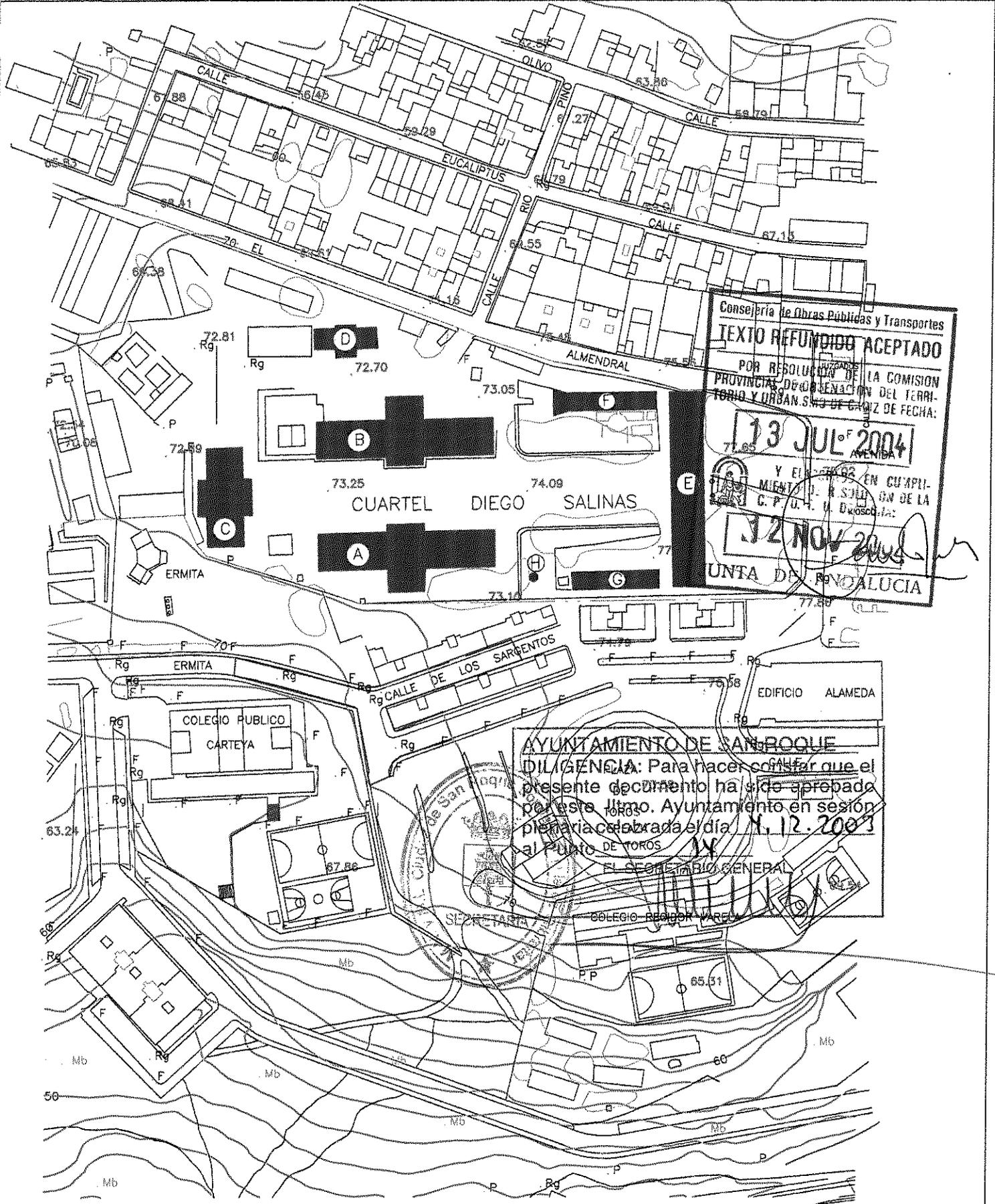


OFICINA TECNICA MUNICIPAL

**MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. EN EL AREA  
13-SR CUARTEL "DIEGO SALINAS" EN SAN ROQUE.  
(TEXTO REFUNDIDO)**

EL ARQUITECTO MUNICIPAL: NICOLAS MONCADA GARCIA





Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN  
 PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
 Y EL SEÑOR EN CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE LA C.P. U.T. N. D. 2003/12  
**12 NOV 2003**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día **11.12.2003** en el PUNTO DE TOROS.  
 EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CADIZ)

*[Signature]*  
 OFICINA TECNICA MUNICIPAL



EL ARQUITECTO MUNICIPAL:  
 NICOLAS MONCADA GARCIA

*[Signature]*

TITULO DE LA HOJA  
 PLANO EMPLAZAMIENTO DE PABELLONES



MODIFICACION PUNTUAL DEL  
 P.G.O.U. AREA 013-SR  
 (TEXTO REFUNDIDO)

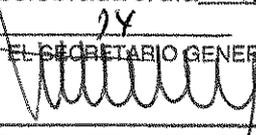
Nº HOJA  
 1

n.proyecto  
 fecha ed. NOV-03

Escala  
 Dibujo:



de Obras Públicas y Transportes  
**REFUNDIDO ACEPTADO**  
 RESOLUCION DE LA COMISION  
 DE ORDENACION DEL TERRI-  
 TORIO DE SAN S.M.D. DE CADIZ DE FECHA:  
**JUL 2004**  
 Y EN TORNO EN CUMPLI-  
 MIENTO DE RESOLUCION DE LA  
 C.P.D.L.U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el  
 presente documento ha sido aprobado  
 por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión  
 plenaria celebrada el día 4.12.2002  
 al Punto 24  
 EL SECRETARIO GENERAL,  




**VALORACION**

PABELLON A: PLH/2º.Batallón

Edificio de fachada neoclásica, en buen estado de conservación.  
 Presenta tipología de huecos verticales con decoración de  
 dinteles y jambas.

- Tres plantas, con cubierta de teja cerámica.
- Categoría 2º

<p>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CADIZ)</p>  <p>OFICINA TECNICA MUNICIPAL</p>	<p>EL ARQUITECTO MUNICIPAL:          NICOLAS MONCADA GARCIA</p> 	<p>TITULO DE LA HOJA</p> <p>CATALOGO DE          EDIFICACION          PABELLON A</p> 
<p>MODIFICACION PUNTUAL DEL          P.G.O.U. AREA 013-SR          (TEXTO REFUNDIDO)</p>	<p>Nº HOJA</p> <p style="text-align: center;">2</p>	<p>n.proyecto</p> <p>fecha ed. NOV-03</p> <p>Escala</p> <p>Dibujo:</p>



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION  
 PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-  
 TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUMPLI-  
 MIENTO DE RESOLUCION DE LA  
 C. P. O. T. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el  
 presente documento ha sido aprobado  
 por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión  
 plenaria celebrada el día 4.12.2003  
 al Punto 14  
 EL SECRETARIO GENERAL,

**VALORACION**

PABELLON B: Mixta Motorizada

Edificio de fachada neoclásica, en buen estado de conservación.  
 Presenta tipología de huecos verticales con decoración de  
 dinteles y jambas.

- Tres plantas, con cubierta de teja cerámica.
- Es necesaria la eliminación del añadido de la cocina
- Categoría 2ª

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CADIZ)

*[Signature]*  
 OFICINA TECNICA MUNICIPAL



EL ARQUITECTO MUNICIPAL:  
 NICOLAS MONCADA GARCIA

*[Signature]*

TITULO DE LA HOJA

CATALOGO DE  
 EDIFICACIONES  
 PABELLON B



MODIFICACION PUNTUAL DEL  
 P.G.O.U. AREA 013-SR  
 (TEXTO REFUNDIDO)

Nº HOJA

3

n.proyecto

Escala /

fecha ed. NOV-03

Dibujo:



Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION  
 PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-  
 TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUMPLI-  
 MIENTO DE RESOLUCION DE LA  
 C. P. D. T. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el  
 presente documento ha sido aprobado  
 por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión  
 plenaria celebrada el día **4.12.2003**  
 al Punto **24**  
 EL SECRETARIO GENERAL,



**VALORACION**

**PABELLON C:** Pabellón de Unidades de Plana Mayor

Edificio central, con fachada de carácter neoclásico, domina el espacio central de la antigua Plaza de Armas del Cuartel. Buen estado de conservación.

- Presenta tipología de huecos verticales con decoración de dinteles y jambas.
- Tres plantas, con cubierta de teja cerámica.
- Categoría 2ª

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CADIZ)

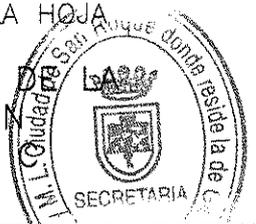


EL ARQUITECTO MUNICIPAL:  
 NICOLAS MONCADA GARCIA

*(Handwritten signature of Nicolás Moncada García)*

TITULO DE LA HOJA

CATALOGO DE  
 EDIFICACION  
 PABELLON



MODIFICACION PUNTUAL DEL  
 P.G.O.U. AREA 013-SR  
 (TEXTO REFUNDIDO)

Nº HOJA

4

n.proyecto

Escala 1/

fecha ed. NOV-03

Dibujo:



Concejalía de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION  
 PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-  
 TORIO URBAN S.J.J DE CADIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUMPLI-  
 MIENTO DE RESOLUCION DE LA  
 C. P. U. R. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 DE ANDALUCIA

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el  
 presente documento ha sido aprobado  
 por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión  
 plenaria celebrada el día 4.12.2002  
 al Punto 14

EL SECRETARIO GENERAL,



**VALORACION**

PABELLON D: Pabellón de la música.

Edificio de fachada neoclásica, en buen estado de conservación.

- Presenta tipología de huecos verticales con decoración de dinteles y jambas.
- Dos plantas, con cubierta de teja inclinada.
- Categoría 2ª

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CADIZ)

  
 OFICINA TECNICA MUNICIPAL



EL ARQUITECTO MUNICIPAL:  
 NICOLAS MONCADA GARCIA



TITULO DE LA HOJA

CATALOGO DE  
 EDIFICACION  
 PABELLON D



MODIFICACION PUNTUAL DEL  
 P.G.O.U. AREA 013-SR  
 (TEXTO REFUNDIDO)

Nº HOJA

5

n.proyecto

fecha ed. NOV-03

Dibujo:



Consejería de Urbanismo y Obras Públicas  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION  
 PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-  
 TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUMPLI-  
 MIENTO DE RESOLUCION DE LA  
 C. P. U. T. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
 presente documento ha sido aprobado  
 por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión  
 plenaria celebrada el día 4.12.2003  
 al Punto  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
*[Signature]*

**VALORACION**

PABELLON F: Accesorios nº 2

Pabellón de accesorios. Barranco de una sola planta con tipología de huecos verticales y cubierta inclinada.

- Presenta decoración de dinteles y jambas con molduras austeras.
- Categoría 5°. Interés indiferente.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CADIZ)

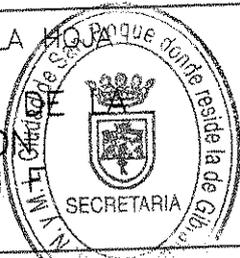
*[Signature]*  
 OFICINA TECNICA MUNICIPAL



EL ARQUITECTO MUNICIPAL:  
 NICOLAS MONCADA GARCIA

*[Signature]*

TITULO DE LA HOJA  
 CATALOGO  
 EDIFICACION  
 PABELLON

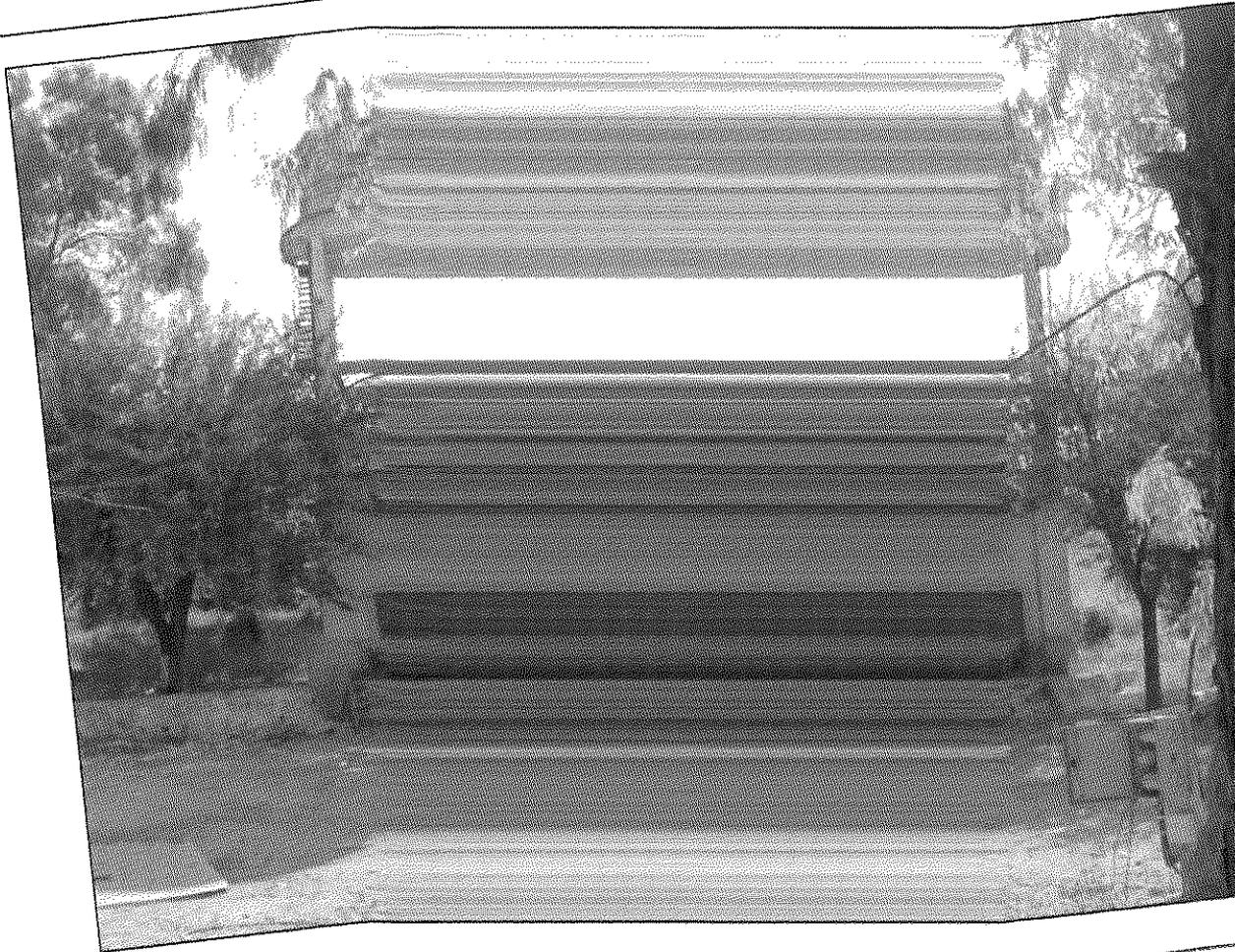


MODIFICACION PUNTUAL DEL  
 P.G.O.U. AREA 013-SR  
 (TEXTO REFUNDIDO)

Nº HOJA  
 6

n.proyecto  
 fecha ed. NOV-03

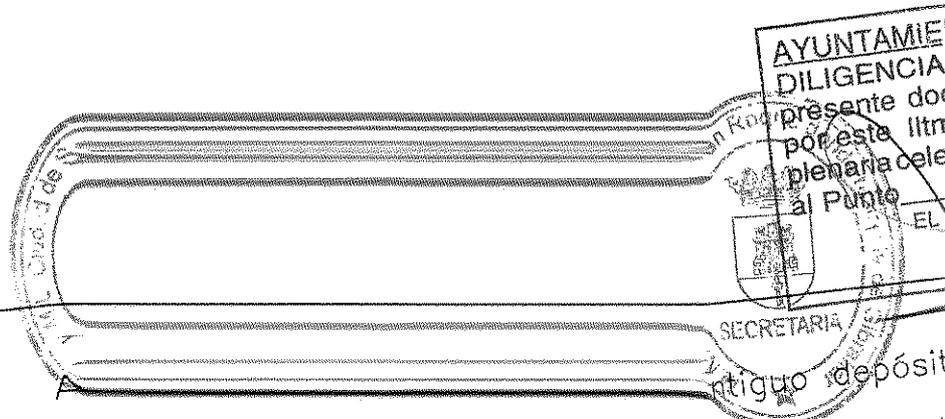
Escala /  
 Dibujo:



VALORACION

DEPOSITO H:

- Constituía la regula acuartelamiento.
- En mal estado de Categoría 4ª



antiguo depósito  
ción del abast  
conservación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CADIZ)

*OTE*  
OPICINA TECNICA MUNICIPAL

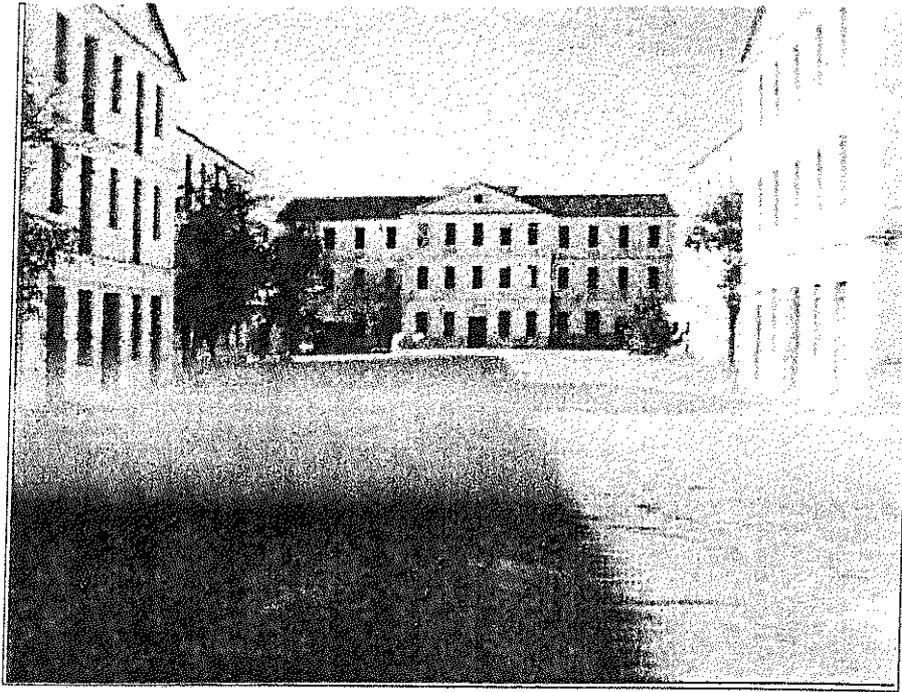


MODIFICACION PUNTUA  
P.G.O.U. AREA 013  
(TEXTO REFUNDID)

L ARQUITECTO MUNIC  
NICOLAS MONCADA GA

L DEL  
SR  
0)






**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto IV  
 EL SECRETARIO GENERAL,

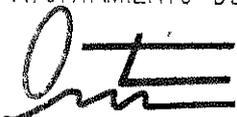
**VALORACION**

-Espacio público, conformado por los pabellones A,B,C, y tratamiento y su potenciación como espacio singular

- Categoría 3º.

Consejo de Obras Públicas y Tránsitos  
 G. modo de Plaza Mayor  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION  
 PROVINCIAL DE ORDENACION TERRITORIAL  
 Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
 Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO  
 DE RESOLUCION DE LA  
 C. P. D. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CADIZ)

  
 OFICINA TECNICA MUNICIPAL



EL ARQUITECTO MUNICIPAL:  
NICOLAS MONCADA GARCIA

  
 \_\_\_\_\_

TITULO DE LA HOJA donde reside la  
 CATALOGO DE EDIFICACIONES  
 CONJUNTO DE PABELLONES  
 A, B Y C  


MODIFICACION PUNTUAL DEL  
 P.G.O.U. AREA 013-SR  
 (TEXTO REFUNDIDO)

Nº HOJA

10

n.proyecto

Escala /

fecha ed. NOV-03

Dibujo:

# DOCUMENTACIÓN DEL CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA.

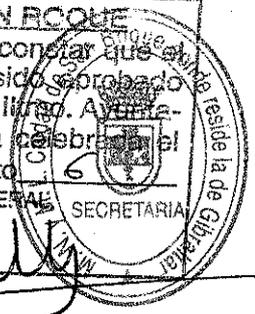


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14  
EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE REG. DE PL. URB. TORIO Y URBAN. DE CÁDIZ DE FECHA:  
**13 JUL 2004**  
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA C. P. O. U. DE FECHA:  
**12 NOV 2002**  
JUNTA DE ANDALUCÍA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/2/02 al Punto 6  
EL SECRETARIO GENERAL SECRETARÍA



526)

S.R. (H.02)

- Monumento a los heroes de Gibraltar

Entre la salida de la calle Malaga y la C.N 340  
Consta de un monolito con inscripciones y la  
figura de un leon, obra del famoso escultor Juan  
Cristobal.

- Categoria 3

AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE GRANEROS  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4.12.2003 al Punto 14  
 EL SECRETARIO GENERAL

En el año 1820 gracias al legado del procer leonés D. Miguel de los Santos Ayllon, fue reedificada en 1862, guarda sepulturas de valor historico tal como el monumento funerario a los liberales ejecutados en 1831. Tiene numerosos ornamentos de estilo neoclasico, entre ellos una portada

- Categoria 1

528)

S.R. (H.02) M.54

Alameda

Trasada en la primera mitad del S. XIX ha sufrido importantes reformas.

Categoria 2

529)

S.R. (H.02)

Mirador Domingo de Mena o de los Cañones

Al parecer en el S. XVIII existia una bateria en dicho lugar, hace pocos años se instalo una inscripcion con la frase "el clamor del derecho tiene mas fuerza que el de los cañones" acompañandolos de dos piezas antiguas de artilleria.

Categoria 4

R. Acuartelamientos

Forman un importante conjunto de edificaciones de caracter militar, que en caso de traslado del Regimiento y cesión al estamento civil, seria de gran utilidad para la ciudad, considerándose lugar idóneo para la instalación de museos y centros didácticos.

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO**  
 POR RESOLUCION DE LA COMISION  
 PERMANENTE DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
 TUR. 100.445.116  
**13 JUL 2004**  
 Y VERIFICACION  
 MIENTOS R  
 C.P. D. U. C.  
**12 NOV 2002**  
 JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE GRANEROS  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26/2/02 al Punto 15  
 EL SECRETARIO GENERAL

## 8 PLANOS

### (INDICE)

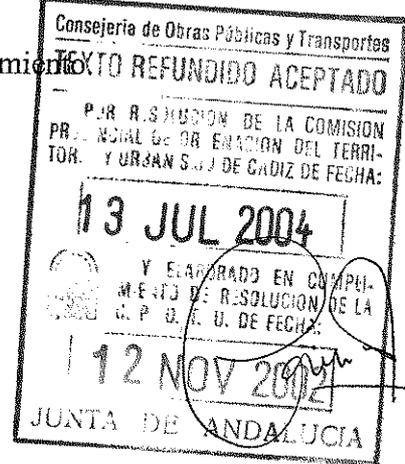
#### I. - PLANOS DE INFORMACIÓN :

- I. 1.- Estado actual. Topográfico. Usos actuales.
- I. 2.- Planeamiento vigente. Ordenación y Clasificación.
- I. 3. 1.- Infraestructuras. Servidumbres y afecciones. Saneamiento
- I. 3. 2.- Infraestructuras. Servidumbres y afecciones. Abastecimiento
- I. 3. 3.- Alumbrado y B.T.
- I. 3. 4.- Infraestructuras. Servidumbres y afecciones. C.H.S.

#### I. 4.- Estructura de la Propiedad.

#### O. - PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O. 1.- Ordenación del suelo. Estructura urbana y usos globales.
- O. 2.- Remisión a planeamiento de desarrollo.
- O. 3.- Ordenación del suelo . Ámbitos de gestión. (Propuesta no vinculante).



## 9 CATALOGO

