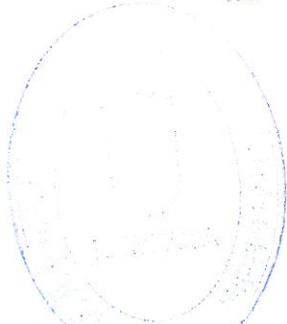


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DELEGACION. Participar con carácter de presente documento en el día señalado de la sesión celebrada el día 9-IV-99 en sesión plenaria celebrada el día 9-IV-99
 EL SECRETARIO GENERAL



DECLARAR para tener constancia que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de 18-III-99
 EL SECRETARIO GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE EN EL AREA 007-ES EN EL NUCLEO DE LA ESTACION.

(DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL)

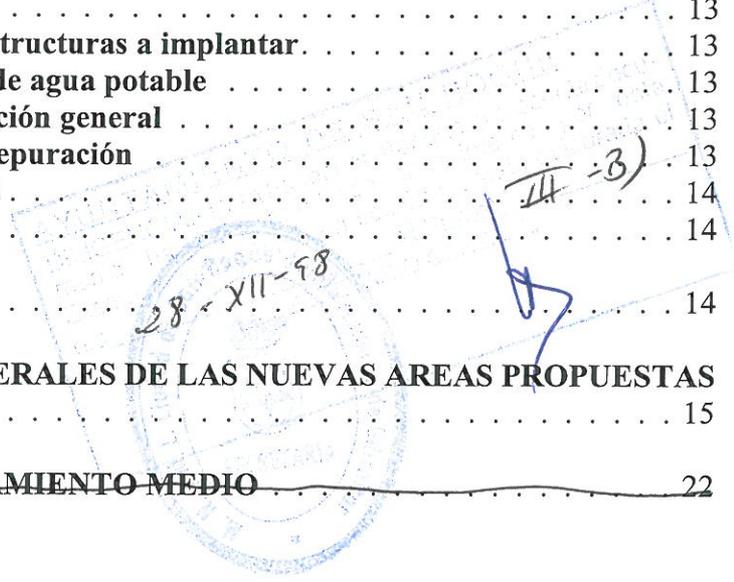
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DELEGACION. Participar con carácter de presente documento en el día señalado de la sesión celebrada el día 28-11-98
 EL SECRETARIO GENERAL

28-11-98 III-B)

	Edición	Aprobación
DOCUMENTO	AVANCE	
DOCUMENTO	APROB.INICIAL	NOVIEMBRE 1998
DOCUMENTO	PROVIS.	

INDICE

0	INTRODUCCION	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	Información Urbanística	6
1.3.2	Características naturales del territorio	6
1.3.2.1	Ambito de la actuación	6
	Límites físicos	6
1.3.2.2	Topografía	6
1.3.2.3	Vegetación	7
1.3.2.4	Geología	7
1.3.2.5	Clima	7
1.3.3	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	8
1.3.3.1	Usos	8
1.3.3.2	Edificación existente	8
1.3.3.3	Infraestructura existente	8
1.3.3.3.a)	Red viaria	8
1.3.3.3.b)	Abastecimiento de agua potable	9
1.3.3.3.c)	Saneamiento y depuración	9
1.3.3.3.d)	Energía eléctrica	9
1.4	Justificación y descripción de la ordenación adoptada	9
1.4.1	Antecedentes	9
1.4.2	Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación	10
1.4.2.1	Evaluación de Impacto Ambiental	10
1.4.2.2	Ordenación: Viario Básico	12
1.4.2.3	Gestión: Ambitos de gestión propuestos	13
1.5	Descripción de las infraestructuras a implantar	13
1.5.1	Abastecimiento de agua potable	13
1.5.1.1	Descripción general	13
1.5.2	Saneamiento y depuración	13
1.5.3	Energía eléctrica	14
1.5.4	Telefonía	14
2	NORMAS URBANISTICAS	14
3	FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS AREAS PROPUESTAS	15
4	JUSTIFICACION: APROVECHAMIENTO MEDIO	22

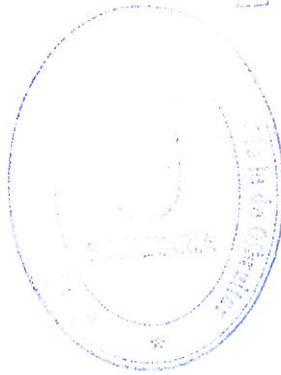


5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO 25
 5.1 Estudio Económico 25
 5.2 ESTUDIO FINANCIERO. 26
 6 PROGRAMA DE ACTUACION 28
 7 PLANOS 29

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DISTRITO DE SAN ROQUE DONDE RESIDE LA DE GIBRALTAR
 Excmo. Ayuntamiento de San Roque donde reside la de Gibraltar
 9-VI-99
 EL SECRETARIO GENERAL



REFERENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de 18-III-99
 EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DISTRITO DE SAN ROQUE DONDE RESIDE LA DE GIBRALTAR
 28-XII-98
 III-3)

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 (PR).

0.2 **Equipo Redactor**

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

Coordinación y Dirección.

Nicolas Moncada Garcia. Arquitecto

Delineación:

Gerardo Ruiz del Rio - Delineante

0.3. **Objeto**

Se trata de elaborar un documento de Modificación Puntual del P.G.O.U. para el área 007-ES (del Texto Refundido), con el fin de adaptar el área a la realidad actual, ya que la misma se encuentra consolidada en un 50 % aproximadamente, con objeto de completar y garantizar la ejecución de la misma, reajustando a su vez las áreas de borde.

El ámbito total al cual se refiere esta Modificación asciende a la superficie de $S = 8.203 \text{ m}^2$.

1 **MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

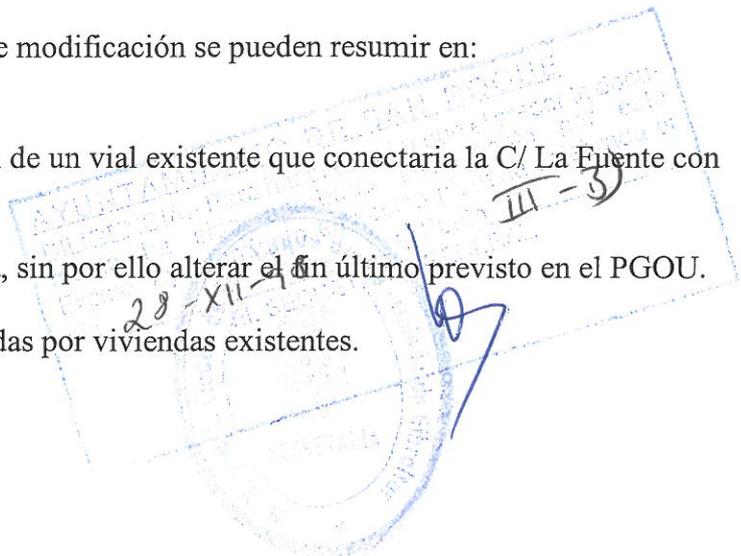
1.1 **Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación**

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

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

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

- Realización de la prolongación de un vial existente que conectaría la C/ La Fuente con la Avda. del Guadarranque.
- Viabilizar la ejecución del área, sin por ello alterar el fin último previsto en el PGOU.
- Remodelar las áreas consolidadas por viviendas existentes.



- Configurar zonas edificables para favorecer la transición urbana entre la C/ La Fuente y la Avda. del Guadarranque.
- Poner en funcionamiento nuevo suelo para viviendas de protección oficial que permita cubrir las demandas reales, tanto del núcleo de Taraguillas como el de la Estación.
- Facilitar la gestión con una ordenación y unos volúmenes lo suficientemente atractivos para un desarrollo rápido del área.

1.2 Contenido de la Modificación.

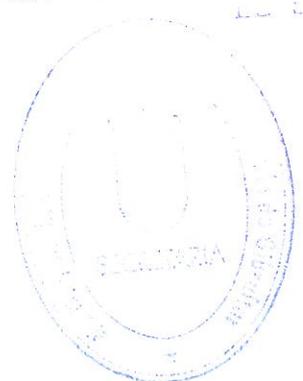
Para alcanzar los objetivos propuestos, la Modificación que nos ocupa afecta a las siguientes determinaciones del Documento de Modificación del P.G.O.U. en el área 007-ES del núcleo de La Estación.

- 1º) Suprimir la figura del Estudio de Detalle ES-7.
- 2º) Ordenanza directa para los suelos liberados.
- 3º) Obtención de la zona verde pública.

AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE SAN ROQUE
 DILEXITAMAMENTE APROBADO EN SU PLENA SESIÓN DEL DÍA 9-VI-99
 EXCMA. AYUDANTO EN SU OFICINA DE LA CIUDAD DE SAN ROQUE
 EL SECRETARIO GENERAL



Para hacer constar que...
 transitoriamente...
 18-III-99
 EL SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA DE ECONOMÍA
 28-XII-98
 III-3)

1.3 Información Urbanística

1.3.1 Planeamiento vigente con anterioridad

El presente documento formula una modificación puntual para el área 007-ES del PGOU del término de San Roque, aprobado definitivamente por Resolución de la CPU de fecha noviembre/1987.

1.3.2 Características naturales del territorio

1.3.2.1 Ambito de la actuación: Límites físicos

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

Sus límites son los indicados en el plano correspondiente.

En su conjunto el ámbito objeto de la modificación supone una superficie total aproximada de 7.133 m².

1.3.2.2 Topografía

La topografía es practicamente plana, presentando solo un desnivel con la C/ La Fuente.

1.3.2.3 Vegetación

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación de interés.

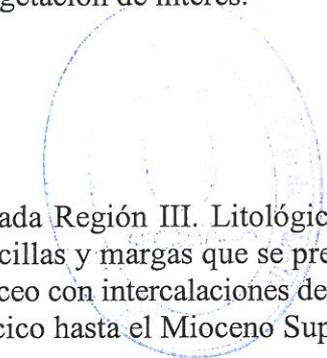
1.3.2.4 Geología

Los materiales 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.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Mando en el que se ha aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del término de San Roque, aprobado en sesión plenaria celebrada el día 9-11-87.
EL SECRETARIO GENERAL,



Provisionalmente
18-III-89
EL SECRETARIO GENERAL,



28-XII-88
III-B)

1.3.2.5 Clima

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

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

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

1.3.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.3.3.1 Usos

Los terrenos son actualmente improductivos, sin que en ellos se asiente ningún uso productivo.

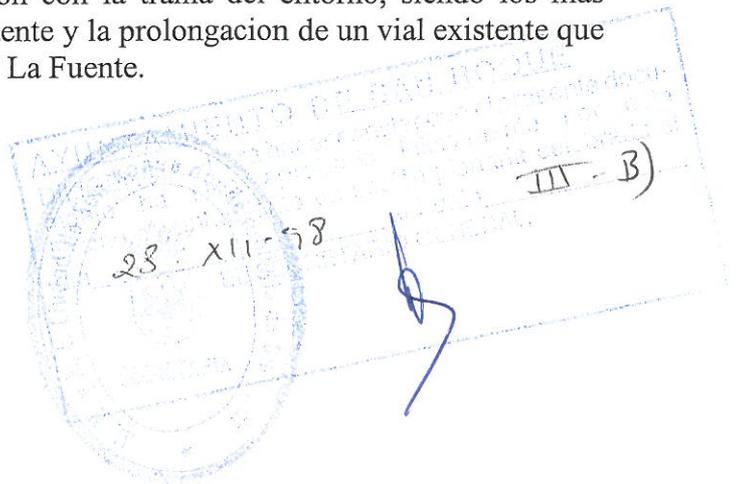
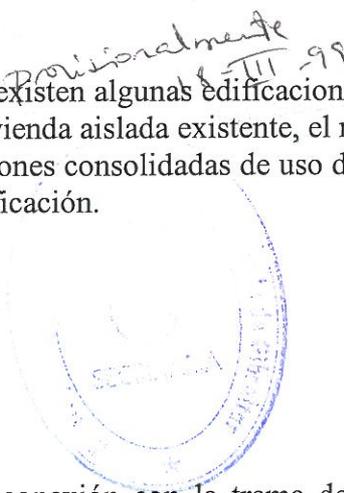
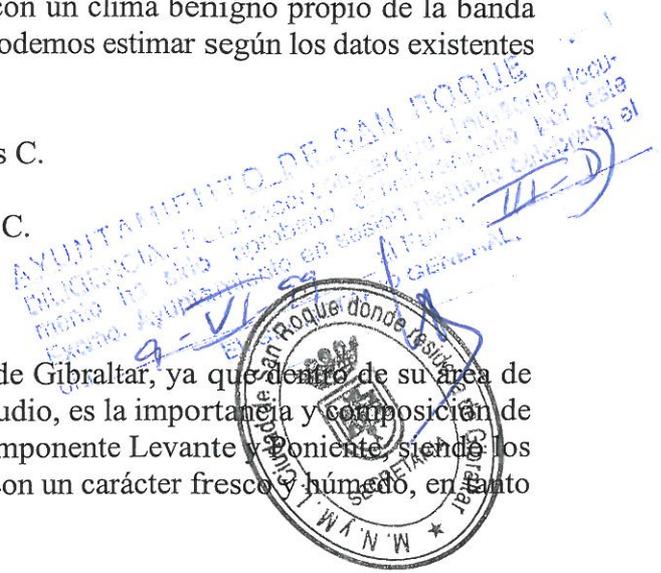
1.3.3.2 Edificación existente

En los terrenos objeto de modificación existen algunas edificaciones destinadas a viviendas y otras destinadas a almacén. Salvo una vivienda aislada existente, el resto de edificaciones serán demolidas. Existe una zona de edificaciones consolidadas de uso dominante residencial, cuya situación se regularizaría con esta modificación.

1.3.3.3 Infraestructura existente

1.3.3.3.a) Red viaria:

Los terrenos poseen varios puntos de conexión con la trama del entorno, siendo los más importantes el acceso directo desde la C/ La Fuente y la prolongación de un vial existente que conectaría la Avda. del Guadarranque con la C/ La Fuente.



1.3.3.3.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 la calle de nueva apertura, prolongación de la existente, o bien por la C/ La Fuente.

1.3.3.3.c) **Saneamiento y depuración**

Los terrenos pueden tener conexiones de saneamiento (pluviales y fecales) por las ya citadas C/ La Fuente y calle de nueva apertura.

1.3.3.3.d) **Energía eléctrica**

Al igual que en el punto anterior, y por las mismas calles, no debe existir inconveniente alguno para su conexionado con la red existente.

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

1.4.1 **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 las zonas edificadas se plantea una ordenanza similar al entorno y para la zona libre de edificación se plantea una ordenanza específica.

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

1.4.2.1 **Ordenación: Viario Básico**

La estructura viaria básica del conjunto del ámbito de la propuesta se articula en torno a una nueva vía que conectaría la actual Avda. Del Guadarranque con la C/ La Fuente.

1.4.2.2 **Gestión.**

Suelo Urbano, como resulta en la actualidad, con ordenanza directa.

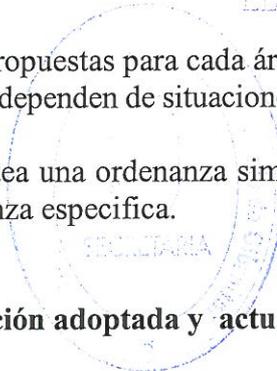
1.5 **Descripción de las infraestructuras a implantar**

AYUNTAMIENTO DE SALINQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente ha sido aprobado por el Pleno
del Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha
18-III-99.

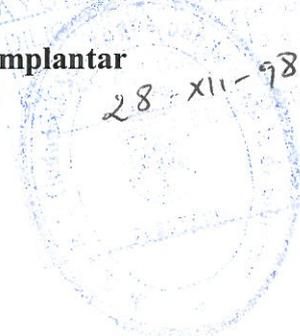


DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente ha sido aprobado por el Pleno
del Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha
18-III-99.

EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SALINQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente ha sido aprobado por el Pleno
del Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha
28-XII-98.



1.5.1 Abastecimiento de agua potable

Se realizaria fundamentalmente por la C/ Prolongación de la existente, desde la Avda. del Guadarranque.

1.5.2 Saneamiento

Como ya se ha indicado, el sistema de saneamiento (pluviales y fecales) entroncará con las redes de la Avda. del Guadarranque por la calle referida en el punto anterior.

1.5.3 Energía eléctrica

Se realizaria por la tan citada calle desde la Avda. del Guadarranque.

Independientemente de lo anterior la distribución de los centros de transformación que fuesen necesarios para el área no debe ofrecer ningún problema.

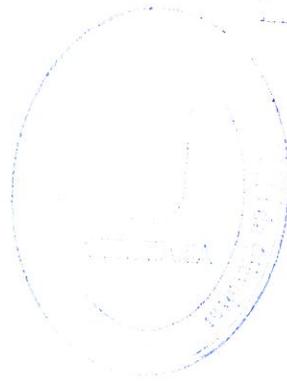
1.5.4 Telefonía

Idem. puntos anteriores.

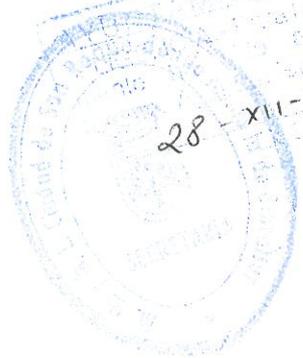
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el proyecto de... ha sido aprobado...
9-VI-99



DILIGENCIA: Para hacer constar que el proyecto de... ha sido aprobado...
provisionalmente
18-III-99



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el proyecto de... ha sido aprobado...
28-XI-98
II-B)



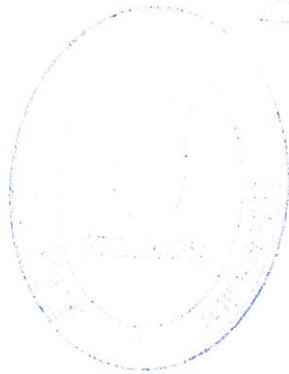
2 NORMAS URBANISTICAS

La presente Modificación de P.G.O.U. no implica modificación alguna de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. siéndole de aplicación, en lo que corresponda, las Normas ya contenidas en el documento original del P.G.O.U.

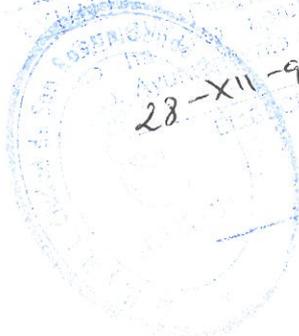
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Medio de la Calle de San Roque nº 10
Ca. 28001 San Roque (Málaga)
Tel. 95 90 00 00
Fax. 95 90 00 00
E-mail: ayuntamiento@sanroque.es
www.sanroque.es
7-VI-99
EL SECRETARIO



Para tener constancia de que el
provisionalmente
18-III-98
SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Medio de la Calle de San Roque nº 10
Ca. 28001 San Roque (Málaga)
Tel. 95 90 00 00
Fax. 95 90 00 00
E-mail: ayuntamiento@sanroque.es
www.sanroque.es
28-XII-98
III-3)



5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

5.1 Estudio Económico

De acuerdo a las actuaciones previstas referentes a 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, siendo por tanto inversión privada.

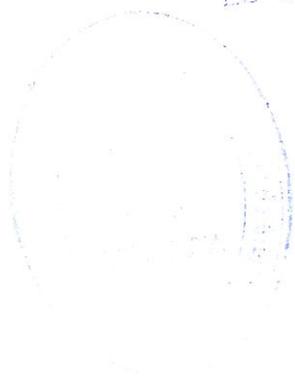
5.2 ESTUDIO FINANCIERO

Dada la simplicidad del esquema de inversiones previstas, entendemos que el Estudio Económico financiero queda completo con la asignación de inversiones privadas.

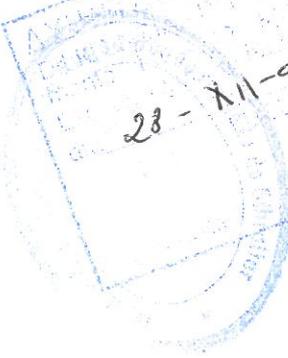
AYUNTAMIENTO DE SAN PABLO
DILIGENCIA para ser inscrita en el Registro de la Propiedad
Excmo. Ayuntamiento de San Pablo
El día 18-III-99



Diligencia para ser inscrita en el Registro de la Propiedad
Excmo. Ayuntamiento de San Pablo
El día 18-III-99



AYUNTAMIENTO DE SAN PABLO
Diligencia para ser inscrita en el Registro de la Propiedad
Excmo. Ayuntamiento de San Pablo
El día 28-XII-98

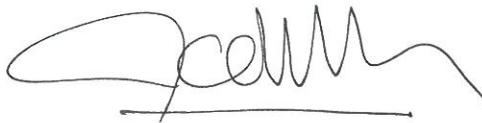


6 PROGRAMA DE ACTUACION

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 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.

El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá estar iniciada su tramitación en el primer semestre a contar desde la aprobación definitiva, el incumplimiento será tratado como se indica al inicio del presente apartado.

San Roque, Noviembre de 1998.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Fdo: Nicolas Moncada Garcia

...constar que el
...sancionado
...resolución de
...PROVISIONALMENTE
18-11-99
...GENERAL,

