

ÁREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

URB – PLA – EDET – EXP. 7122/2023 NMG/JACS

DOÑA ANA NÚÑEZ DE COSSÍO, DOCTORA EN DERECHO, FUNCIONARIA DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN DE CARÁCTER NACIONAL, SUBESCALA SECRETARÍA, CATEGORÍA SUPERIOR Y SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

CERTIFICO:

Que la documentación que incluye a continuación del presente certificado, corresponde al documento denominado Estudio de Ordenación de la parcela B1 del Área 11-CA, del PGOU de San Roque, TM San Roque, promovido por la mercantil HACIENDA EL ROSARIO S.L., S.L, presentado el 12 de mayo de 2025 con registro general de entrada 2025-E-RE-4576, fue aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía número 2025-4980 de fecha 15 de septiembre de 2025, consta de 54 páginas, incluido el presente certificado, debidamente codificadas y firmadas electrónicamente.

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, D. Juan Carlos Ruiz Boix.

Documento firmado electrónicamente al margen.





Cód. Validación: 3KNERJADRJ4AG3M3JAMKE93K6
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 54

ESTUDIO DE ORDENACIÓN
EN LA PARCELA B1 DEL AREA 011-CA DE CAMPAMENTO DEL PGOU DEL T.M. DE SAN ROQUE, CÁDIZ
GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Arquitecto Redactor: Juan Oses Giménez de Aragón
Mayo de 2025

Índice

A) MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.
- 1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE.
- 1.4. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ELEGIDO PARA LA REDACCIÓN.
- 1.5. INCIATIVA Y REDACCIÓN.
- 1.6. AMBITO DE LA ACTUACION Y ENCUADRE URBANO.
- 1.7. DETERMINACIONES ACTUALES DEL PLANEAMIENTO.
- 1.8. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, INSERCCIÓN EN LA RED FÍSICA DE LA ZONA Y AFECCIONES.
- 1.9. IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.
- 1.10. DIAGNOSIS.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1. POSIBLES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN.
- 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. OBJETIVOS Y CRITERIOS.
- 3.3. JUSTIFICACIÓN Y CÁLCULO DE LAS CESIONES, RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.
- 3.4. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
- 3.5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- 4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- 4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.
- 4.3. PLAN DE ETAPAS

C) CARTOGRAFÍA

D) ANEXOS

E) RESUMEN EJECUTIVO

A) MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

1.1 ANTECEDENTES.

La parcela objeto del presente documento que compone el ámbito propuesto para la Actuación de Mejora Urbana (AMU) se corresponde con la Parcela B1 de la Modificación del Estudio de Detalle del Área 011-CA (por error el Estudio de Detalle la denomina como Área “CA-10”) del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.

Se trata de una parcela delimitada en Suelo Urbano Consolidado por la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU vigente en la zona de Campamento con fachada a la Calle Real (también carretera de San Roque a la Línea) y a la calle Mimosas.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

El presente Estudio de Ordenación se realiza al amparo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, y su Reglamento que la desarrolla (D. 550/2022), RLISTA.

El objeto principal del presente instrumento es proponer un ámbito para la ordenación de una actuación de mejora urbana, incluidas dentro de las actuaciones de transformación urbanística, con el único objetivo de cambiar la calificación de la parcela lucrativa B1 descrita pasando del Industrial actual al Terciario propuesto aumentando levemente su edificabilidad y equipararla al estándar dentro del mercado inmobiliario.

Para ello se recurre a esta figura urbanística sin necesidad de tramitar la propuesta de delimitación previa para una actuación de transformación urbanística según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA.

Partiendo de esta premisa general, los objetivos fundamentales para la ordenación pormenorizada de la parcela son los siguientes:

- Eliminación del uso Industrial en la parcela B1, sin modificar el Uso Global Terciario del Área, distorsionador en el ámbito que se encuentra por la realidad urbana actual, consolidada como un área residencial y de servicio cuya implantación podría generar conflictos en el funcionamiento de esta zona provocando tanto molestias como problemas de tipo logístico y medioambientales a los habitantes circundantes.

- En base a lo anterior, establecer una nueva ordenación contextualizada y adaptada a la realidad actual con la implantación de un uso terciario compatible con el crecimiento homogéneo de la pieza urbana donde se enclava. De esta forma se consigue reordenar la parcela lucrativa para potenciar su relación con el entorno, cualidades del ámbito y accesos en referencia a los viarios actuales, posibilitando la definición de las alturas y condiciones volumétricas de la Ordenación Detallada.

1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

1.3.1. Planeamiento General.

El presente documento tiene como planeamiento vigente el PGOU de San Roque, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 25 de Julio de 2.000 publicándose en el BOP nº 269 con fecha 20/10/2001 y su documento de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 19 de Diciembre, LOUA) aprobado por el Ayuntamiento en el Pleno de 7 de Mayo de 2.009 y publicado en el BOP nº 120 de fecha 27/06/2011.

Asimismo, se realiza al amparo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Reglamento de la LISTA o Reglamento).

La ordenación detallada del ámbito donde se incluye la parcela objeto del presente documento se establece en la “Modificación del Estudio de Detalle del Área CA-10 del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque Cádiz”, que se aprueba definitivamente en fecha 21/06/2001 y se publica en el BOP nº 269 con fecha 20/10/2001. Por error del citado Estudio de Detalle, denomina el área como CA-10 cuando realmente se corresponde con la 011-CA dispuesta por el PGOU de San Roque.

1.3.2. Evaluación Ambiental Estratégica

Según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), los Estudios de Ordenación se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, como así se recoge en su artículo 40.4.b). No obstante, el apartado 5 del mismo artículo estipula lo siguiente:

“5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.*
- b) Los Estudios de Detalle y los restantes instrumentos complementarios.*

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

Dado que los Estudios de Ordenación se encuentran incluidos en el citado apartado 4.b) se debe solicitar, por parte del Ayuntamiento de San Roque el correspondiente pronunciamiento expreso del órgano ambiental correspondiente sobre la procedencia de someter a evaluación ambiental estratégica simplificada el presente instrumento de ordenación urbanística pormenorizada.

No obstante, ya se realizó consulta al órgano ambiental para la misma actuación en un procedimiento distinto al actual en el que la vía para llevarlo a cabo consistía en una Modificación Puntual del PGOU de San Roque, pronunciándose en sentido en que la propuesta planteada (la misma que la que se pretende con este Estudio de Ordenación) no debía ser sometida a evaluación ambiental estratégica habida cuenta de:

- Reducido ámbito de actuación: el ámbito donde actúa el presente Estudio de Ordenación se circunscribe a una única parcela registral y catastral de reducidas dimensiones.
- No se produce, con los objetivos propuestos en el presente documento, un cambio en la urbanización ni una transformación del suelo existente, únicamente se pretende cambiar la calificación detallada urbanística de la parcela en cuestión, pasando de un uso más nocivo, el industrial, a un uso terciario más acorde y coherente con el contexto urbano donde se encuentra.
- No afecta a espacio público ni dotaciones locales ni generales.

- La modificación en el planeamiento que producirá el presente documento no afecta a la ordenación estructural, ni establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieren a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo, ni se considera “modificación menor” conforme a la definición que de la misma se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, puesto que el cambio que se propone no produce diferencias en los efectos previstos por el plan o en la zona de influencia, zona altamente colmatada por tratarse de suelo urbano consolidado.

Por todo lo anterior, se justifica que NO es necesario someter a Evaluación Ambiental Estratégica este Estudio de Ordenación. A mayor abundamiento, se constata también, tras lo expuesto, que las determinaciones que esta figura urbanística produce con su aprobación no producirán un impacto significativo en el medio ambiente.

1.3.3. Evaluación de Impacto en Salud

Conforme al artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificado por la LISTA, los Estudios de Ordenación no están expresamente incluidos en sus ámbitos de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada, solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance "afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan".

En relación con los criterios reglamentarios para valorar la concurrencia de los supuestos establecidos en el precepto legal anterior, debemos tener en cuenta lo establecido en los artículos 11 y 12 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La propuesta de Actuación de Mejora Urbana contenida en el presente documento no encaja dentro de los criterios expresados en los citados artículos, dado que el ámbito se encuentra dentro de la malla consolidada de la ciudad, con su heterogeneidad de usos y servicios de infraestructuras presentes. Además, uno de los motivos fundamentales que originan la necesidad de modificar el uso de la parcela es mejorar la calidad de vida y percepción social eliminando un uso nocivo y disonante con las residenciales como es el Industrial, por lo que se estima que NO es necesario someterlo a Evaluación de Impacto en Salud.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ELEGIDO PARA LA REDACCIÓN.

La ley La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, regula, en su Art.86, el régimen de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, disponiendo que ésta se pueda llevar a cabo mediante su revisión o modificación, remitiendo a un desarrollo reglamentario la determinación de la documentación y procedimiento que hayan de observarse y definiendo ambos conceptos en el mencionado artículo.

No obstante, con la aprobación del Reglamento de la LISTA, éste establece en su Disposición Transitoria Tercera (DT3ª) “Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes”, lo siguiente:

“1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

- a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.*
- b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.*

(...)”

Por lo tanto, es por ello que la presente actuación no ha precisado la tramitación de una propuesta de delimitación previa de una actuación de transformación urbanística y la figura elegida para llevar a cabo ésta es un Estudio de Ordenación, desarrollado en el Art. 92 del Reglamento donde se acota claramente su alcance:

“Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.”

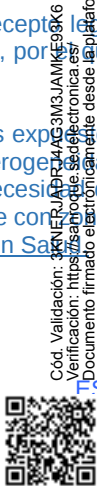
En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. A lo largo del presente documento se enumeran y exponen los beneficios que recibirá la población presente en la zona con la aprobación del presente documento cuyo objetivo no es otro que la mejora urbana en suelo urbano.

El contenido documental de este Estudio de Ordenación es el previsto en el Artículo 62 “Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística” de la LISTA, así como de los artículos 85 y 92 del Reglamento de la LISTA.

1.5. INICIATIVA Y REDACCCION.

La iniciativa del presente Estudio de Ordenación corresponde a Hacienda El Rosario S.L., titular de los derechos sobre la citada parcela, identificada con NIF.- B05341599 y domicilio social en Calle Torrecilla (ed. Cartuja), 5 - LOC B 5, Sevilla, CP.- 41016.

El presente documento ha sido redactado por Juan Osés Giménez de Aragón, Técnico Urbanista y arquitecto colegiado número 4.216 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con NIF.- 28488687J y domicilio a efectos de notificaciones en calle San Pablo nº 3, 3 izqda., Sevilla, CP.- 41.001.



Cód. Validación: 3KNERJADPTJ4AC3M3JAMKE03K6
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pública

1.6. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO Y PROBLEMAS DETECTADOS.

La parcela objeto de la actuación de mejora urbana se sitúa en la Calle Real, antigua carretera San Roque a La Línea y de titularidad estatal con la identificación CA-34, denominándose como parcela B1 en la Modificación del Estudio de Detalle mencionado. En Catastro se identifica con la referencia 6463919TF8066S0001GU.

Tiene una superficie de 3.371,98 m2 según el Modificado del Estudio de Detalle y 3.279 m2 según la ficha Catastral. Linda por el frente con la Calle Real, por el Oeste con la calle Mimosa y por el Sur y Este con resto de Parcelas privativas de la zona.



1.6.1. Caracterización del entorno y problemas detectados.

La parcela se sitúa en la zona central del Núcleo de Campamento, ubicada en el Área de la Bahía, de creación histórica dispersa y fuertemente condicionada por el viario de conexión entre San Roque y la Línea de la Concepción, además de ser limítrofe en su borde exterior con grandes zonas industriales.

El entorno más próximo se caracteriza por la presencia de edificaciones de tipologías aisladas, ciudad jardín y viviendas unifamiliares adosadas que se desarrollan a ambos márgenes de la vía de circulación alternándose con edificaciones terciarias y de servicios. En la siguiente imagen se ha marcado este ámbito y el de la propia actuación, la parcela B1, (en rojo) para que se entienda la escala de lo comentado.



La característica más pronunciada de la zona es por tanto el marcado carácter residencial de ésta, limitada en sus bordes exteriores por grandes zonas industriales.

Por lo tanto, al encontrarse el ámbito de actuación en un entorno eminentemente residencial y terciario altamente consolidado históricamente, el uso de la parcela, industrial, genera conflictos urbanos significativos. Además, la zona sufre de una carencia de usos dotacionales.

1.7. DETERMINACIONES ACTUALES DEL PLANEAMIENTO.

El Plan General estableció según lo exigido en la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano la asignación de edificabilidades y densidades globales. En el caso que nos ocupa, se establecen en la siguiente ficha:

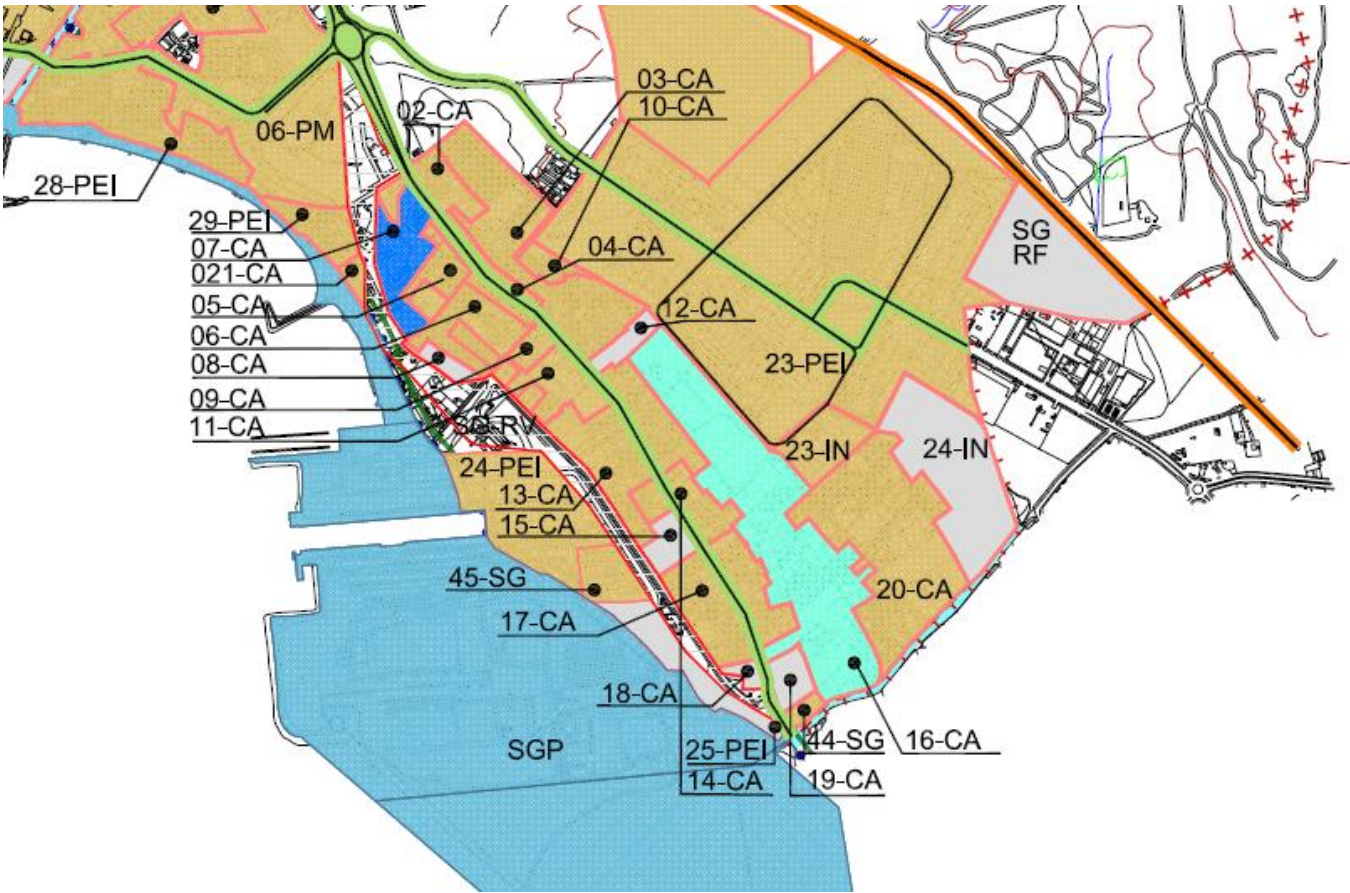


	STR	PMDA	Fase de ejecución
IDEA	001-AL Y 002-AL	19/05/2005	ET
	023-PI	06/10/2005	E
	026-SO	18/03/2005	E
IDEA	001-AL Y 002-AL	21/02/2005	E
IDEA	001-AL Y 002-AL	07/07/2005	E
IX	050-SO	22/12/2004	E
	042-SO	18/03/2005	E
SA 23	023-PI	02/03/2006	E
UNDE PLANI	041-SO	03/06/2004	E
	PS	03/06/2004	E
LES 1-	001-TG	21/02/2005	E
	001-TG	21/02/2005	E
	034-SO	22/12/2004	E
UNDE	050-SO	22/12/2004	E
	001-TC	01/06/2006	ET
I3	023-PI	04/11/2004	ET
ICIAL	006-PM	06/05/2004	E
8	018-ES	03/03/2005	E
	006-CA	06/05/2004	E
2.	PS	30/12/2003	E
6-7-	PS	06/11/2003	E
	022-TG	05/05/2005	ET
12-TG REA	002-TG	08/01/2004	ET
A5	006-TG	10/06/2004	E
UNTE	047-SO	06/05/2004	E
4	012-SR	05/03/2003	E
23	023-PI	28/11/2002	E
A4	006-PM	12/09/2003	E
	022-SO	09/08/2004	E
AD 2	038-SO	22/10/2003	E
A	025-SO	20/03/2003	E
ONIO	023-PI	28/11/2002	E

EDET	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	Fase de ejecución
2002/006	PARQUES DE VALGRANDE	MODIFICADO E.D. SUBSECTOR 41 PARCS.53- C1 Y	041-SO	31/10/2002	E
2002/005	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN PARCS. I,II,III Y IV	050-SO	05/03/2003	E
2002/004	SOTOPANIAGUA SA	E.D. SECTOR 26 C SOTOGRADE	027-SO	17/10/2003	E
2002/003	B.P. S.L.	E.D. AREA 006-TG. COLINAS DEL MAR. PARC 630042	006-TG	05/03/2003	E
2002/001	PRINVER MARTIN S.L.	CH 340 TORREGUADIARO	017-TG	12/07/2002	E
2001/010	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELACIÓN PARC. XVII SUBSECTORES 52-53	052-SO	12/07/2002	E
2001/009	GUERRERO HIDALGO, JOSE CARLOS	REFORMA PUNTUAL E.D. PARCELA MI-007 CAMPAMBITO	010-CA	09/07/2002	E
2001/008	BALCOON DE SUDOESTE S.L.	MOD. PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE 016-TG	016-TG	18/03/2003	E
2001/008	DIEGO GIMENEZ FERRER	E.D. POLIGONO II AREA TG-002	002-TG	11/07/2002	ET
2001/007	BLAGDEN PACKAGING FEMBA	E.D. FINCA ACCESO A REFINERIA FINCA REG. 7241	020-PI	25/04/2002	E
2001/007	CEPSA ELF GAS SA	E.D. U.E. 18 PEI PEYSI	018-PI	10/01/2002	ET
2001/004	AYUNTAMIENTO	E.D. AREA 022-TG	022-TG	21/06/2001	ET
2001/003	TABOADA FIGUEROA FRANCISCO J.	E.D. PARCELA VA-3 LA POLVORA	001-TA	27/09/2001	E
2001/002	SOTOGRADE SA	E.D. 1/P.5 LA MARINA DEL PUERTO DE SOTOGRADE	PS	24/05/2001	E
2001/001	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELACIÓN PARC. V, VI, VII, VIII, SUBS.52	052-SO	31/05/2001	E
2000/013	AYUNTAMIENTO	E.D. (MODIFICACIÓN PUNTUAL)	005-TA	22/02/2001	E
2000/012	PARQUES DE VALGRANDE SA	E.D. SUBSECTOR 41 SOTOGRADE	041-SO	25/01/2001	E
2000/011	GALESUR S.L.	E.D. AREA 23-PI	023-PI	29/11/2001	E
2000/010	TEINGELMAN ESPAÑA SA	MODIFICACIÓN E.D. CA-10	011-CA	21/06/2001	E
2000/009	METROVIA GSA DE	E.D. MODIFICACIÓN PLAN	RS	06/01/2001	E
	VIVIENDAS S.L.	ESPEC. ZONA B MARINA			
2000/008	VILELA GALLEGO, JUAN FELIPE	E.D. (MODIFICADO) ZONA B SUBS. 47	047-SO	21/06/2001	E
2000/007	PATRIMONIO INMOBILIARIO SIGLO XXI	E.D. MANZANA 11,12,13,14 PARCIAL 010-GD	010-GD	30/11/200	E
2000/006	COINIMASA	E.D.	001-TA	19/10/200	E
2000/005	BODEGA, RAFAEL EN R/GETAPE URBANA SA	E.D. SUBSECTORES 22 Y 23 SOTOGRADE	022-SO	30/11/2000	E
2000/004	ULF VAN BENCKENDORFF, EN REP. DE VARIOS	E.D. Y REPARCELACIÓN PARCELAS 660833 Y 660834	051-SO	30/11/2000	E
2000/002	EL SOTO DE PANIAGUA SA	E.D. SUBSECTOR 20 SOTOGRADE	020-SO	13/07/2000	E
2000/001	SOTOGOLF COSTA SA	E.D. ZONA B SUBSECTOR 47 SOTOGRADE	047-SO	11/04/2000	E
1999/009	JOSE HERRERA BERNAL EN REP. C. VEGA PLATA	E.D. RIOSECO	019-TG	08/01/2002	E
1999/007	AYUNTAMIENTO	E.D. "MALVASIA"	022-TG	02/12/1999	ET
1999/006	INECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA	E.D. PARCELA 520205. SUBZONA 3	031-SO	07/10/1999	E
1999/005	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN PARCELAS SUBSECTOR 52-53	052-SO	21/09/1999	E
1999/004	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN PARC. 51,10 SUBS-51 SOTOGRADE	051-SO	09/06/1999	E
1999/003	TELRIR SA	E.D. PARCELAS 9 Y 10 DEL AREA MI-17 TG	016-TG	04/11/1999	E
1999/002	VALDERRAMA ESTATES SA	E.D. AJUSTE DE PARCELACIÓN	047-SO	07/10/1999	E

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE SAN ROQUE - MEMORIA

Plano 3.1-7 Clasificación del suelo. Planeamiento adaptado de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U. del T.M. de San Roque.



En el artículo 11 de la adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de San Roque se asignan Usos, Edificabilidades y densidades Globales en el Suelo Urbano, especificándolo en la siguiente tabla:

Núcleo	Denominación	Uso Global	Densidad media	Edificabilidad media
CAMPAMENTO	02-CA	Rs	30	0.3
CAMPAMENTO	03-CA	Rs	50	1.5
CAMPAMENTO	04-CA	Rs	50	1.5
CAMPAMENTO	05-CA	Rs	50	1.5
CAMPAMENTO	06-CA	Rs	50	0.6
CAMPAMENTO	09-CA	Rs	50	2.5
CAMPAMENTO	10-CA	Rs	50	0.6
CAMPAMENTO	11-CA	Te	-	0.6
CAMPAMENTO	13-CA	Rs	20	0.2
CAMPAMENTO	14-CA	Te	-	0.5
CAMPAMENTO	17-CA	Rs	20	0.2
CAMPAMENTO	20-CA	Rs	20	0.2
ESTACIÓN	01-ES 2	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	02-ES	Rs	50	0.6
ESTACIÓN	03-ES	Rs	50	1.5

¹ Rs = Residencial Te = Terciario In = Industrial
ROQUE – ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

Para los diferentes usos, se establecen coeficientes de homogeneización que se tendrán en cuenta a la hora de la adaptación de aprovechamiento de la parcela al uso asignado.



Los coeficientes de homogenización son los siguientes:

- (Rp) Residencial Permanente = 1,00
- (Rt) Residencial turístico = 0,80
- (RVP) Residencial vivienda Protegida = 0,70
- (Te) Terciario = 0,60
- (In) Industrial = 0,40

Por tanto, el resumen de las condiciones urbanísticas actuales por el Planeamiento Aprobado es:

- CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO
- USO GLOBAL: TERCIARIO (Te)
- USO PARCELA B1: INDUSTRIAL
- SUPERFICIE: 3.371,98 m2s
- SUPERFICIE EDIFICABLE: 5.257,16 m2t

1.8. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, INSERCCIÓN EN LA RED FÍSICA DE LA ZONA Y AFECCIONES.

Dado que el ámbito de la actuación está clasificado como suelo urbano consolidado, se encuentra rodeado por todos los servicios públicos; abastecimiento de agua y saneamiento, red eléctrica, red de comunicaciones electrónicas y alumbrado público de la red municipal perteneciente al Ayuntamiento de San Roque. Es, por tanto, que, desde su condición actual de solar, y la similitud entre el uso que se pretende eliminar y el que se implanta, dado que muchas veces funcionan como compatibles el uno del otro, se considera que la actuación no creará ninguna afección a las citadas redes de suministro ni un impacto significativo negativo en la pieza urbana donde se encuentra. En el apartado de Anexos se adjuntan informes y cartas de las compañías suministradoras donde corroboran la suficiencia de los servicios urbanos existentes.

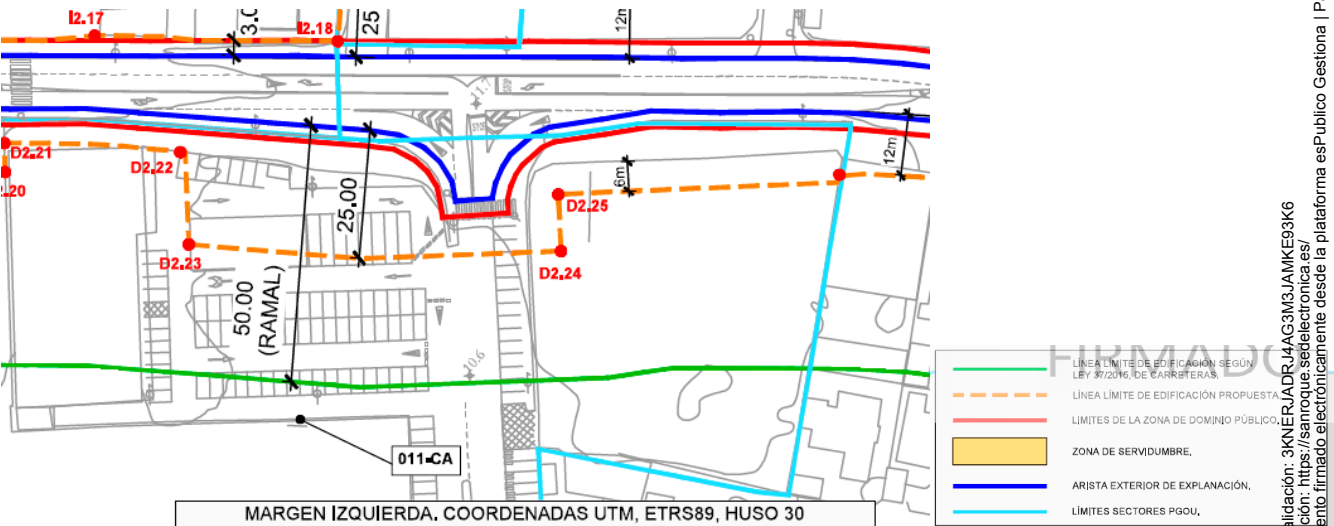
1.8.1. Afecciones de Carreteras.

Como ya se ha comentado, la parcela objeto da fachada a la vía estatal CA-34, denominada municipalmente como calle Real, siendo conocida históricamente como la carretera San Roque a La Línea.

Es por tanto de aplicación la legislación sectorial de carreteras estatales, enmarcada por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que la clasifica como "carretera convencional" dada sus características y, entre otras zonas de protección, establece en su artículo 33, una línea límite de edificación a ambos lados de la vía que se sitúa a 25 metros medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Por ello, las construcciones que al amparo de las determinaciones que produzca el presente Estudio de Ordenación se ejecuten en la parcela deberán seguir la legislación vigente citada.

Asimismo, se cuenta con el "Estudio de Delimitación de tramos urbanos y establecimiento de Línea Límite de Edificación. T.M. San Roque, (Cádiz)" (EDTU) fechado el 13/01/2022 y adjuntado en el apartado de Anexos al presente documento. Dicha línea límite de edificación se representa gráficamente en la planimetría del presente Estudio de Ordenación. Igualmente, a continuación, se expone extracto de la hoja 2 del plano nº3 del citado EDTU donde se refleja la parcela objeto y la afección propuesta (concretamente los vértices D2.24 y D2.25 se encuentran dentro del ámbito):



1.9. IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.

Dado que el ámbito corresponde íntegramente con la parcela identificada como B1 dentro de la zona propuesta por el PGOU 011-CA, el único inmueble incluido por lo tanto en la actuación es la propia parcela, en la que no se encuentra edificación alguna y tiene la condición de solar. El titular de los derechos de la finca es Hacienda El Rosario S.L., identificada con NIF.- B05341599 y domicilio social en Calle Torrecilla (ed. Cartuja), 5 - LOC B 5, Sevilla, CP.- 41016.

1.10. DIAGNOSIS.

Tras el estudio previo de la zona y los problemas detectados en ésta parece claro la necesidad de dotar a la parcela objeto de la actuación de una nueva calificación más acorde a la realidad urbana actual de su contexto.

La consolidación de su entorno y el no desarrollo del ámbito ha evidenciado que el uso industrial propuesto originalmente por el Estudio de Detalle podría distorsionar la dinámica de la pieza urbana donde se encuentra e incluso crear perjuicios sociales la población que habita en su entorno.

Por todo ello, resulta fundamental adoptar una nueva calificación pormenorizada que, lejos de alterar la identidad de la zona, contribuya a su enriquecimiento y dinamización. Esta medida favorecerá la diversidad de usos y los beneficios asociados a este modelo urbanístico, especialmente en términos de mejora del bienestar socioeconómico de la población del entorno.

Esta decisión se considera la más adecuada, avalada por todo lo anterior, y es lo que motiva la formulación del presente Estudio de Ordenación para llevar a cabo la Actuación de Mejora Urbana que se pretende.



2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Tal y como establece la LISTA en su artículo 62.1.a).2º, y desarrollado en el Art. 85 del Reglamento, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

Debido al carácter tan conciso de la propuesta, en la correspondiente tramitación del presente Estudio de Ordenación se irá incorporando a esta memoria toda la correlación de alegaciones y documentación aportada en el proceso de información pública correspondiente a las sucesivas aprobaciones necesarias de este instrumento.

Igualmente, estos procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la LISTA.

El objetivo principal de estas actuaciones es asegurar que los ciudadanos, colectivos y agentes implicados en el ámbito urbano tengan acceso a la información, puedan formular propuestas, expresar inquietudes y contribuir activamente al desarrollo de una actuación que afectará al entorno donde se ubica. Es por ello que se incluye junto al presente documento un Resumen Ejecutivo que contiene la delimitación de los ámbitos afectados por la nueva ordenación, una descripción contenida de la propuesta que se pretende, así como planos detallados que muestran la situación y el alcance de dichas intervenciones.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto al Art. 10 de la LISTA, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.



Cód. Validación: 3KNERJADRJ4AG3M3JAMKE93K6
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 54

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. POSIBLES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN.

3.1.1. Alternativas de actuación.

Atendiendo a las circunstancias expuestas en este documento, se barajan diferentes alternativas técnicas, sin poder considerarse otras alternativas de ubicación dado lo que se valora es la modificación de la calificación de usos pormenorizados de un lugar determinado y concreto.

La primera alternativa es la denominada Alternativa 0, es decir la de no actuación, con el mantenimiento del Plan General y el Instrumento de desarrollo tal y como está en la actualidad

- Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en no modificar el uso de la parcela.

El mantenimiento del planeamiento actual conlleva por tanto la vigencia del uso industrial y por tanto la posibilidad de implantación de usos nocivos, insalubres y/o peligrosos, como puede ser una estación de Carburantes, en un área fuertemente consolidada por el uso residencial.

La incidencia de una actividad industrial, directamente intrincada en un crecimiento residencial ya histórico como es el núcleo de Campamento, no puede sino generar a los ciudadanos problemas de toda índole por la convivencia de usos antagónicos en cuanto a su función y desarrollo.

Desde la influencia en el tráfico de las vías circundantes por el transporte de gran tonelaje necesario, así como el de sus horarios hasta la peligrosidad de almacenamiento y dispensa de carburantes u otras materias peligrosas en situación de máxima proximidad a las viviendas, supone un grave impedimento para el normal funcionamiento de un área residencial.

- Alternativa 1

Como Alternativa 1 tendríamos una modificación de uso de la parcela, pero pasando del Industrial actual a un uso residencial.

En esta alternativa se modificaría el Uso Global Terciario del área de planeamiento incorporado que reconoce el documento de Adaptación Parcial del PGOU. Si se optase por el mantenimiento del aprovechamiento la edificabilidad residencial materializarle correspondería a unas 25 viviendas en total.

Este cambio de uso generaría un redimensionado de las redes de infraestructuras de la parcela y quizás del ámbito entrando en un tipo de actuación mucho más general y con mayor alcance del área, incidiendo sobre aspectos que escapan del régimen de propiedad del promotor y por tanto haciendo inviable la gestión desde un punto de vista económico y social.

Dado que se trata de un área eminentemente residencial, el incremento de la densidad y del número de viviendas no encuentra fundamento por cuanto se deben favorecer los principios y fines de la actividad urbanística y los estándares ya establecidos por la ley que con este incremento verían disminuirse en el entorno más inmediato y por tanto incidirían negativamente en esta área residencial ya conformada.

- Alternativa 2

Esta alternativa, similar en concepto y propuesta que la anterior, propone de igual modo la eliminación del uso industrial de la parcela de estudio, pero en este caso destinándola a terciario. Además, NO se modifica el Uso Global del área.

A diferencia de la Alternativa 1, la presente se identifica más con los condicionantes actuales que se encuentran en el contexto urbano del ámbito y explicados a lo largo del documento. Además, de esta forma la propuesta solo afectaría a la ordenación pormenorizada de un ámbito muy conciso y no incidiría en la ordenación estructural del municipio, pudiendo emplear para ello la figura del Estudio de Ordenación para llevarla a cabo, la cual también permite aumentar la edificabilidad. En este caso la edificabilidad aumenta muy levemente (1,77% más) con el único objetivo de ajustarla al mercado comercial terciario para una parcela de estas características

Las bases de esta propuesta están definidas en la memoria de información y con su consecución se producirían una serie de ventajas que van desde la propia eliminación del uso industrial nocivo hasta la generación de una zona donde se produce el mestizaje de usos y se dota a la población de una parcela terciaria enclavada en una pieza urbana eminentemente residencial.

3.1.2. Valoración y justificación de la alternativa seleccionada.

En base a todo lo expuesto y las necesidades que plantea el ámbito, se selecciona la alternativa más razonable, técnica y ambientalmente, viable:

- Alternativa 0: No actuación, dejar el ámbito en su estado actual y no modificar el planeamiento general. **DESCARTADA**

- Alternativa 1: Modificar el PGOU de San Roque, reordenando la parcela para eliminar el uso industrial en esta y destinarla a residencial. **DESCARTADA**

- Alternativa 2: Modificación del uso pormenorizado de la parcela B1, actualmente industrial, por el terciario. **SELECCIONADA.**

La alternativa cero se presenta como la más desfavorable, pues como ya se ha comentado la no actuación conllevaría seguir manteniendo todos los problemas que presenta la zona y seguiría desaprovechando el inmenso potencial que posee debido a su localización y necesidad de usos diferentes al residencial que no sean nocivos con éste.

Por otro lado, la alternativa 1 y 2, de similares características debido a la diagnosis realizada en el ámbito y los objetivos planteados, se diferencian prácticamente en el uso asignado a la parcela en cuestión, puesto que, aunque pueda parecer atractivo calificarla para el uso residencial, esto conllevaría una modificación de más impacto tanto urbanístico como urbano, además que no resolvería muchos de los otros problemas analizados que presenta la zona donde se inserta.

Por lo tanto, se considera como más favorable la Alternativa 2, dado que consigue todos los objetivos planteados tras el estudio y diagnosis del ámbito, explicándose en la propia memoria de información de este documento todos los beneficios que podría acarrear destinar la citada parcela al uso terciario. Además, se dinamizará y revitalizará toda la zona con la consiguiente mejora en la calidad de vida y el bienestar de la población.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

3.2.1. Objetivos de la nueva ordenación.

Tras el estudio de la situación actual, realizar un diagnóstico y elegir la alternativa más favorable según todo lo anterior, es necesario desarrollar pormenorizadamente la actuación de mejora urbana que se pretende, dado que, según lo dispuesto en el Art. 27 de la LISTA ésta “deberá estar debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente”.

Para llevar a cabo la actuación propuesta se establecen una serie de criterios y determinaciones básicas que se modifican en el planeamiento vigente:

- Generar una nueva ordenación, coherente con la ubicación donde se encuentra, fruto del nuevo uso pormenorizado terciario que se establece.

- Aumentar la edificabilidad levemente para ajustarse al nuevo uso, sin modificación de alturas ni otros parámetros urbanísticos.

- Concretar las cesiones y reservas dotacionales que esta modificación produce, si las hubiese, debido al cambio de uso y aumento de edificabilidad y aprovechamiento.

Por lo tanto, el objetivo fundamental de la AMU, que se circunscribe íntegramente con la denominada parcela B1, es el cambio de calificación y uso pormenorizado pasando de Industrial a Terciario. Para ello, la edificabilidad máxima de la parcela aumenta levemente para ajustarla a un encaje más comercial. Este incremento responde a este condicionante pues no es significativo dado que se cuantifica únicamente en 92,84 m2 de techo. No obstante, debido a la aplicación de los coeficientes de homogenización que establece el PGOU, ya expuestos, por ser el del uso terciario (0,60) mayor que el del industrial (0,40), el aprovechamiento urbanístico de la parcela sí aumenta.

En resumen, dado que el objetivo buscado con la presente propuesta de Actuación de Mejora Urbana, es establecer una nueva ordenación de la parcela, es necesario que los nuevos parámetros urbanísticos garanticen la viabilidad de la actuación desde un aspecto social, económico, ambiental y paisajístico. Tal y como se ha recogido en el análisis de las alternativas planteadas, esta viabilidad se fundamenta en:

- Viabilidad urbanística, urbana y social: con la propuesta planteada se eliminan completamente las tensiones urbanas creadas por el uso industrial, respondiendo no solo a cuestiones físicas como contaminación acústica o ambiental, sino también a la percepción social de vivir junto a actividades que pudieran desarrollarse al amparo de dicho uso actual.

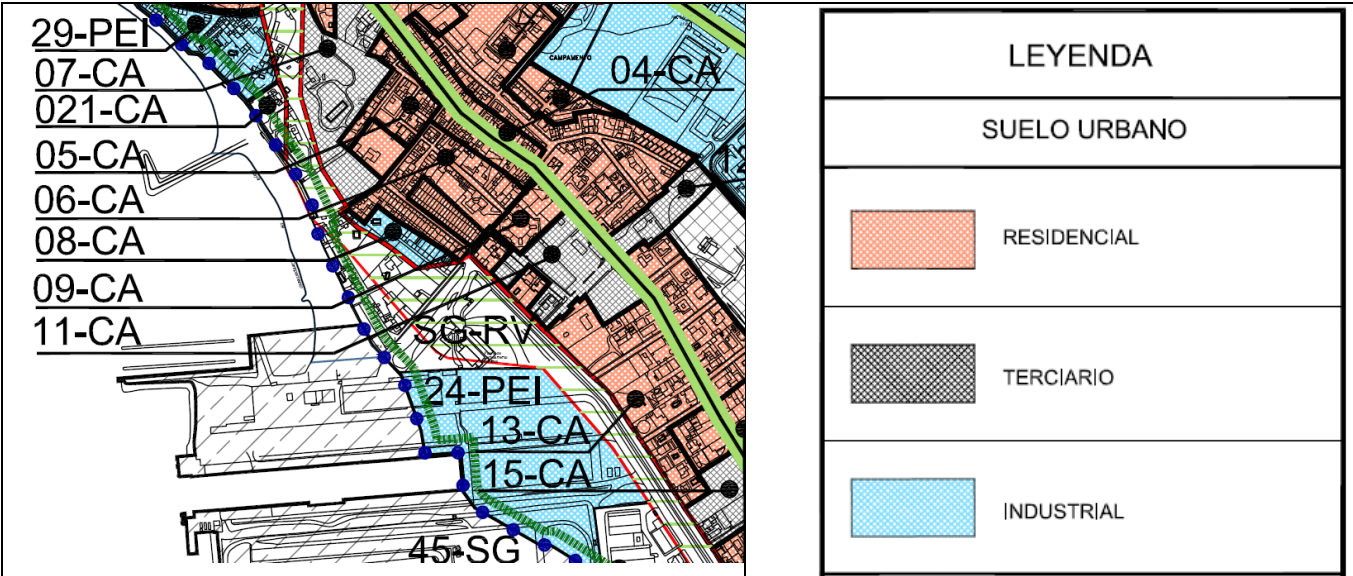
- Viabilidad económica: tras garantizar la mejora urbana que supondrá la propuesta, ésta también debe basarse en asegurar su propia viabilidad y sostenibilidad económica. Para ello, el nuevo uso, la edificabilidad ajustada a éste y el mantenimiento de los demás parámetros urbanísticos garantizan que la actuación planteada se pueda llevar a cabo respondiendo a todos los condicionantes urbanos y sea viable.

- Viabilidad ambiental y paisajística: la propuesta es respetuosa con el medio ambiente, eliminando por completo los riesgos de contaminación directos e indirectos que puede producir un uso como el industrial insertado en una malla residencial tal colmatada.

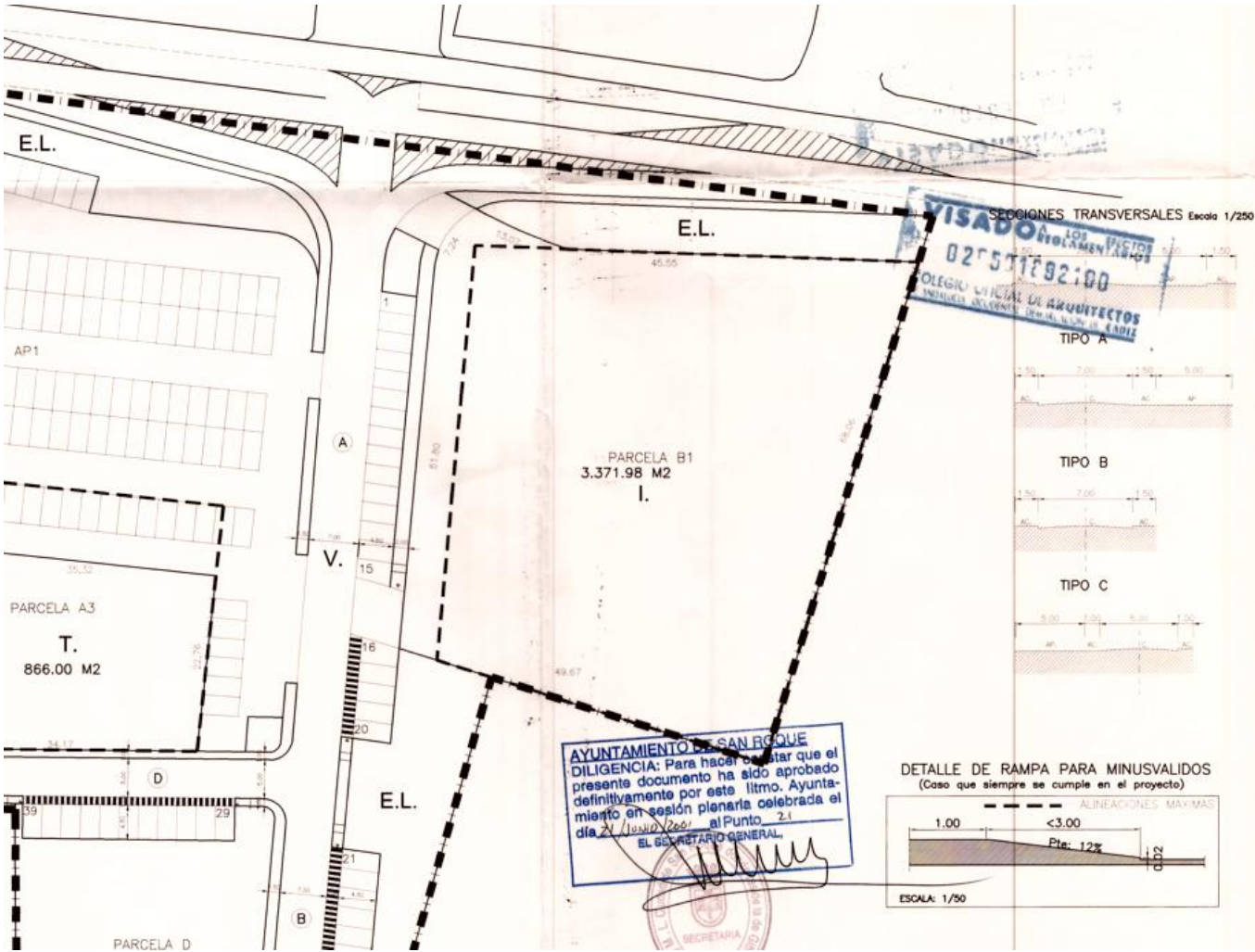
Según todas estas premisas se establecen los siguientes aspectos:

3.2.2. Uso Global, edificabilidad y densidad máxima.

Por un lado, tenemos que la Adaptación Parcial establece un Uso Global Terciario tal y como viene recogido en el plano 3.5.7 PLANEAMIENTO ADAPTADO. USOS GLOBALES.



Y, por otro lado, en aplicación de las condiciones urbanísticas del PGOU de San Roque, la Modificación del Estudio de Detalle estableció sobre esta parcela en concreto el uso pormenorizado industrial según se recogen en la memoria y planos de dicho documento.



La propuesta de cambio de Uso, calificación y leve aumento de la edificabilidad máxima que se propone en el presente documento se resume en el siguiente cuadro:

PARCELA B1	CALIFICACION	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	APROVECHAMIENTO (UAS)
CONDICIONES ACTUALES	I	INDUSTRIAL	3.371,98	5.257,16	1,56	0,40	2.102,86
CONDICIONES PROPUESTAS	Te	TERCIARIO	3.371,98	5.350,00	1,59	0,60	3.210,00

Según puede comprobarse la modificación del uso altera el aprovechamiento lucrativo de la parcela al aplicarse los coeficientes de uso vigentes sobre el mismo, **aumentando la edificabilidad máxima permitida en 92,84 m2t para albergar el total de 5.350 m2t**. Tras esta decisión y por aplicación de los coeficientes de homogeneidad, **el incremento de aprovechamiento se cuantifica en 1.107,14 UAs**.

Por otro lado, el Uso global del área de planeamiento incorporado no se modifica como tampoco su Intensidad (que no se fija a tratarse de usos no residenciales).

Esta modificación planteada, no altera globalmente el área, pero sí los usos pormenorizados en ésta. Por tanto, la ficha urbanística nº14 del PGOU para el Área 011-CA quedaría de la siguiente forma:



PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE.Cadiz (Texto Refundido)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 14 Localización: 011-CA Superficie: 17.500

```

: 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...: : : : :
% Rt-residencial turístico...: : : : :
% Tc-terciario complement.... 100 : 2,1 : 1,35 : 0,7 : 0,65 : 0,74
% 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.....
: 4.887: : : : : :

Condiciones particulares del area:

- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenacion y gestion).
- 2:
- 3: Tolerancias dimensionales de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%. Rasantes + - 1 m. del terreno natural.
- 4: Se permite 1 viv. cada 200 m2 en usos Te y 1 viv. cada 400 m2 en usos In, asociadas indivisiblemente a la actividad.
- 5: Se permite una variacion de la altura reguladora, en 1,5 m., en un 30% de la ocupacion de la 2 planta
- 6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

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

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

tipo medio y tolerancias en %								usos compatibles y %							
0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Te:	:50	:	:X	:50	:	:	:	:X	:C	:C	:C	:C	:C	:C	:C
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 17 de marzo de 2000, conforme a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992.

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO.

3.2.4. Criterios y descripción de la ordenación urbanística detallada de la Actuación de Mejora Urbana.

1. Establecer una nueva ordenación contextualizada a la realidad actual. La consideración de la singularidad de esta zona de ciudad como pieza urbana de conexión entre dos ámbitos de la localidad, vinculada a una vía importante de comunicación.
2. Supresión de un uso Industrial distorsionador del crecimiento real y efectivo de todo el núcleo de Campamento que se ha producido con preminencia del uso residencial unifamiliar aislado, generando un área homogénea de esta tipología con sus características propias. Este carácter Residencial hace completamente desaconsejable la implantación de cualquier uso industrial por las distorsiones que puede provocar en el funcionamiento de esta pieza urbana que se reconoce como autónoma por la configuración de sus accesos, límites exteriores y marcada memoria colectiva.
3. Mejora de las condiciones ambientales de todo el núcleo y sus habitantes al impedir la implantación de usos industriales que pueden ser nocivos en su convivencia con los residenciales y evitando situaciones de peligro que pudieran darse con actividades como las estaciones de suministro de carburante.
4. La modificación a un uso terciario pone en valor la realidad existente incorporando un nuevo equipamiento de servicios a la comunidad y recalificando el ámbito. La implantación de esta actividad terciaria comercial sin duda mejora la calidad de vida de los habitantes del núcleo de Campamento.
5. Mejora de los desplazamientos a nivel local bajo criterios de proximidad y eficiencia. Se fomentan igualmente los vínculos y relaciones con la ciudad facilitando su conectividad e interrelación.
6. Garantiza la edificación y terminación del frente de fachada a la carretera mejorando la imagen urbana gracias a un uso más atrayente en la zona que el industrial actual.
7. Eliminación de vacíos residuales históricamente sin consolidar.
8. Modifica el acceso a la parcela diseñado en el Modificado del Estudio de Detalle, mejorando la accesibilidad y funcionalidad de la carretera CA-34, dando que el propuesto en el E.D. se hacía directamente a la zona de dominio público de esta vía estatal. El nuevo acceso se realiza ahora a la calle Mimosas. Concretamente, el acceso de entrada a la parcela se realiza por la zona propuesta para ello más alejada de la vía CA-34, y el de salida a la parcela, por el otro, evitando así igualmente que una posible retención de vehículos esperando para entrar a la parcela suponga impacto alguno en la citada carretera estatal.

Con todo esto se favorece y fomenta la diversidad funcional y mestizaje de usos compatibles en el área.

3.2.5. Criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística.

La propuesta contenida en este documento se ajusta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establece en los artículos 79 a 83 del Reglamento de la siguiente forma:

- Dado que el ámbito propuesto está clasificado como suelo urbano consolidado, se prioriza la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo actuaciones sobre el núcleo urbano frente a nuevos desarrollos en suelo rústico.

- Con la propuesta se fomenta la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo una actuación de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbana más acorde a la tesitura y contexto actual del ámbito.

- Se prioriza las actuaciones destinadas a completar o renovar la malla urbana existente, procurando la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y, primordialmente, la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes que se han demostrado que no encajan en el tejido funcional urbano, como es el caso concreto de la parcela objeto de estudio.

- Se favorece la integración de usos compatibles y más amables con el residencial, consiguiendo el objetivo de diversidad funcional y de usos.

- Respecto a la reserva y estándares dotacionales (Art. 82 del Reglamento), aunque más adelante se argumenta, no es necesaria la reserva de sistemas locales y generales. Además, se está modificando la calificación detallada de un ámbito de suelo urbano consolidado que se circunscribe a una única parcela en la que no cabe la gestión ni ejecución de ningún tipo de obras de urbanización.

Cód. Validación: 3KNERJADRJ4AG3M3JAMKE93K6
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 54

ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN LA PARCELA B1 DEL AREA 011-CA DE CAMPAMENTO DEL PGOU DEL T.M. DE SAN ROQUE, CÁDIZ

3.2.6. Redes generales de infraestructuras.

La red viaria principal se corresponde con la carretera San Roque-La Línea sin que sufra variación alguna.

Respecto las instalaciones, las redes de abastecimiento y saneamiento discurren por el frente de la parcela sin que la propuesta de modificación altere sus condiciones, capacidad ni trazado, estando por tanto garantizada su disponibilidad.

En cuanto a la Red Eléctrica, la existencia de un Centro de Transformación en el ámbito y Red de Media Tensión en la calle Mimosas, junto con la necesidad de una menor dotación eléctrica por la disminución de la edificabilidad de la parcela, hace que no se alteren las condiciones actuales de la finca respecto al suministro eléctrico, quedando por tanto el mismo garantizado.

3.3. JUSTIFICACIÓN Y CÁLCULO DE LAS CESIONES, RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.

3.3.1. Cesión el deber de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (10%) en la AMU.

Según el Artículo 28.a) de la LISTA, dentro de los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, es necesario entregar al Ayuntamiento de San Roque, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, permitiendo la posibilidad de sustituir esta cesión por su equivalente en metálico.

Como ya se ha calculado, el incremento de aprovechamiento en la AMU se cuantifica en 1.107,14 UAs, dado que el aprovechamiento generado por el nuevo uso y edificabilidad máxima es de 3.210 UAs (5.350 m2t x 0,6) y el actual del uso industrial, de 2.102,86 (5.257,16 m2t x 0,4). Por lo que la cesión libre de cargas se cuantifica en:

10% de 1.107,14 UAs = 110,7136 UAs

Le corresponde por tanto al Ayuntamiento, libre de cargas, un aprovechamiento de 110,7136 UAs, que equivalen a 184,52 m2t de uso terciario (110,7136 UAs / 0,6 de coeficiente de homogeneización).

La reducida superficie de techo que le corresponde al Ayuntamiento es imposible materializarla teniendo en cuenta la ya reducida superficie del ámbito de actuación y el planteamiento de una única parcela resultante. Se justifica y acredita por tanto la imposibilidad de realizar la cesión al Ayuntamiento del citado 10% del incremento de aprovechamiento dentro de la parcela, puesto que no tendría entidad suficiente. Es por ello que se procede a la propuesta de la sustitución por su valor en metálico en virtud del Artículo 29.a) y 49.3 del Reglamento de la LISTA.

Como consecuencia de lo anterior, se deberá proceder a la valoración de la citada edificabilidad de uso terciario correspondiente al Ayuntamiento. En el momento reparcelatorio oportuno se procederá a su valoración definitiva. No obstante, a modo de previsión, por recientes valoraciones en el contexto urbano de la AMU, se estima un valor unitario de 500 €/m2t terciario:

Valoración 10% incremento aprovechamiento = 184,52 m2t x 500 €/m2t = 92.260,00 €

3.3.2. Reservas y Estándares dotacionales.

En aplicación de LISTA (artículos 28 y 61) y su Reglamento (Artículo 82) se hace necesario, a través de cualquier ordenación urbanística, dotar la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y respetando los estándares y reservas dotacionales establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general.

No obstante, hay que tener en cuenta la nueva redacción del 5 del art. 82 del Reglamento establecida por el art.118 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía:

“Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.”

Cálculo del aumento de la edificabilidad propuesta en la AMU:

Edificabilidad propuesta:	5.350,00 m2t
Edificabilidad actual:	5.257,16 m2t
Aumento en m2t:	92,84 m2t
Aumento en %:	1,77 %

Dado que el aumento de edificabilidad es menor del 10%, concretamente 1,77% que se corresponde con 92,84 m2t, y que el propio uso terciario no produce un aumento de población, se justifica que no se precisan nuevas dotaciones públicas.

3.3.3. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la AMU.

En virtud de los términos establecidos en el artículo 28 de la LISTA y artículo 49 de su Reglamento, es necesario, aunque se ha expuesto ya en los anteriores apartados, fijar la opción adoptada para el cumplimiento de los deberes legales vinculados a la actuación de mejora urbana que se propone.

Por un lado, la cesión de suelo destinado a nuevos sistemas generales y locales al Ayuntamiento no es necesaria debido a que se justifica que no se produce un aumento de población ni la edificabilidad aumenta más del 10% respecto al estado original de la parcela.

Por otro lado, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en el suelo correspondiente necesario para materializar el 10% del incremento de aprovechamiento generado por la actuación de mejora urbana (calculado en 184,52 m2t de uso terciario) se acredita que no tiene entidad suficiente ni es posible su materialización dentro de la parcela que compone el ámbito del presente Estudio de Ordenación, por lo que justifica su entrega por su valor equivalente en metálico para la administración actuante, esto es, el Ayuntamiento de San Roque. El valor calculado de esta monetización asciende a 92.260 €.

El momento procedimental en el que han de realizarse las cesiones resultantes de este Estudio de Ordenación (en este caso, únicamente el valor del incremento de aprovechamiento, 92.260 €) se realizará con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación, en cumplimiento del artículo 11 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR).

3.4. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Con relación a la valoración de la incidencia de las determinaciones de ordenación detallada previstas en el presente documento en la ordenación del territorio, la vigente LISTA no establece el sometimiento a informe vinculante pues no trata el presente instrumento urbanístico de planes con incidencia en el territorio o una actuación de interés autonómico.

Igualmente, la Norma 165 del Plan General de la Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), se justifica con base a textos derogados LOTA y LOUA, por lo que no sería aplicable. No obstante, se describe a continuación la valoración de la incidencia de las determinaciones en la ordenación del territorio para dar cumplimiento a los artículos 75 de la LISTA y 107 del Reglamento de la LISTA, dado que, tras la aprobación inicial, será necesario contar con el informe preceptivo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo, no teniendo el carácter vinculante por no tratarse de un instrumento de ordenación urbanística general ni proceder de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o de transformaciones urbanísticas de ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

3.4.1. Coherencia con la ordenación del territorio.

a) Coherencia con la planificación territorial

Desde el punto de vista de la planificación territorial hay dos planes con posible incidencia en el municipio de San Roque en relación a las determinaciones de este documento: Plan de Ordenación de Territorio del Campo de Gibraltar y Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

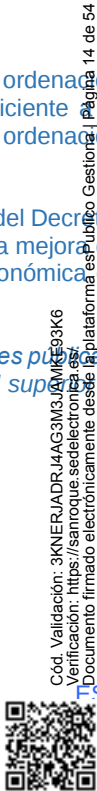
Las actuaciones que este instrumento pretende propiciar no contradicen los criterios básicos de estos documentos ni obstaculizan ninguna de sus determinaciones, por lo que no se aprecia afección alguna.

b) La planificación sectorial

No se altera ni se propone la implantación de unos usos y actividades en una posición funcionalmente apta distinta a los usos previstos y en concordancia con el modelo urbanístico y territorial, y no entra en conflicto con ninguna protección de recursos o reserva de suelo para la implantación de infraestructuras.

Por ello podemos concluir que la actuación es coherente con la planificación territorial prevista.

Las redes de suministro de energía, telefonía, agua potable y saneamiento son las existentes conforme a las compañías suministradoras.



3.4.2. Sistema de ciudades.

El Modelo Territorial planteado por el P.O.T. de Andalucía sitúa a San Roque dentro del Sistema Polinuclear de Centros Regionales que lo forma junto a otros municipios como Algeciras, Los Barrios o Tarifa.

La ubicación de los terrenos dentro de San Roque y su escala hace pensar que la presente actuación no va a tener incidencia territorial.

3.4.3. Sistema de comunicaciones y transportes.

La presente actuación no afecta al sistema de comunicaciones y transportes, pues su reducido tamaño, lo conciso de su propuesta y que no aumenta el aprovechamiento lucrativo ni la población, genera que no tenga una incidencia significativa en el tráfico rodado que las vías ya existentes no puedan soportar holgadamente.

3.4.4. Equipamientos y servicios supramunicipales.

Debido al carácter conciso de la propuesta, los equipamientos y servicios existentes, así como los supramunicipales, no se verán afectados por las determinaciones que ésta produzca.

3.4.5. Infraestructuras.

La actuación que se propone no supondrá una incidencia notable en las infraestructuras existentes, puesto que, al fin y al cabo, se consideran suficientes para poder soportar los usos que ya se podrían desarrollar en el ámbito, y de mayor requerimiento para las citadas infraestructuras.

3.4.6. Usos del suelo y la localización de las actividades económicas.

La base productiva de San Roque se basa en el mayor núcleo industrial de Andalucía, destinado principalmente a la producción y refinería de petróleo.

Es por ello que la eliminación del uso industrial por otro contenedor de actividades económicas, el terciario, así como la reducida escala del ámbito, no producirá una alteración de estos parámetros que se considere significantes.

3.4.7. Uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.

La actuación que se pretende llevar a cabo con este proyecto no afecta a ninguna actividad que se realice en las zonas afectadas, salvo las propias terciarias.

Por otro lado, el área en cuestión no se encuentra afectada por normativa alguna en relación a la protección de espacios naturales, tratándose ya de suelos urbanos consolidados.

3.4.8. Vías pecuarias.

El propio Plan de Ordenación y Recuperación de Vías Pecuarias de Andalucía contempla en su planteamiento el principio de que las vías pecuarias constituyen hoy un elemento básico en la planificación territorial en Andalucía, en la conformación del Sistema Regional de Protección de los Recursos Naturales y para la construcción del Sistema de Espacios Libres de los ámbitos urbanos y metropolitanos. Todo ello ligado al importante papel que desempeñan las vías pecuarias en la Diversidad Paisajística, en la Biodiversidad y en el incremento de las actividades de uso público, por ser un elemento favorecedor en el incremento del contacto social con la naturaleza.

Sin embargo, la modificación que se propone en la parcela objeto no afecta a vías pecuarias ni a terrenos por donde éstas discurran.

3.5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Será de aplicación las determinaciones del Artículo 78.2 de la LISTA, respecto a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito delimitado en el presente documento. La duración de la suspensión será de 2 años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del presente instrumento de ordenación urbanística.



4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece en su Art. 62 lo siguiente:

“Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: (...) a) 4º. Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.”

Igualmente, en el Reglamento de la LISTA, en su artículo 85 estipula el contenido documental que deben incluir los instrumentos de planeamiento. Concretamente la Regla 4º de la letra a) del punto 1, que viene a desarrollar el artículo 62 de la LISTA, habla de la Memoria económica que debe incluir los instrumentos de ordenación urbanística. En esta deben estar presentes los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento, conteniendo un estudio económico financiero de la propuesta, en los casos en que proceda. La transcripción literal es la siguiente:

“4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.”

Por otra parte, el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Art. 22.4 establece que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, definiendo las citadas actuaciones de transformación urbanística en el Art. 7, como:

“a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1.) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2.) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

Es decir, y por todo lo anteriormente expuesto, se considera innecesaria la realización del citado estudio económico financiero, teniendo en cuenta el alcance y determinaciones que la actuación producirá. Dicho estudio carecería de contenido fundamental al no implicar este documento de planeamiento inversiones necesarias, desarrollos urbanísticos ni su posterior ejecución, debido a que no se precisa ninguna actuación de transformación ni renovación de la urbanización, bien sea de nueva creación o de reforma de las existentes, así como que tampoco es una actuación cuya finalidad es la de incrementar las dotaciones. Además de tratarse de suelos urbanos consolidados.

4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

4.2.1. Marco legal aplicable.

Una de las innovaciones incorporadas en la Ley de Suelo desde la derogada Ley 8/2007 es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial urbano.

Así pues, desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo, la ordenación urbanística y la producción de ciudad han quedado indefectiblemente vinculadas a las disponibilidades económicas de los Ayuntamientos en relación con su participación en el proceso de construcción y, sobre todo, en el posterior mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano.

Dicha legislación queda hoy asumida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que en su artículo 22, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano concretando en el 4º apartado el “Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica”, con el siguiente tenor literal:

“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Así, las Actuaciones de Urbanización deben observar los criterios de sostenibilidad en su vertiente económica, entendida ésta como la capacidad del proceso para generar unos ingresos suficientes para atender los gastos que pueda ocasionar para las arcas públicas.”

El Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, señalando:

“Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

Y todo lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 85 del Reglamento de la LISTA, citado en el apartado anterior, que se basa en la legislación estatal básica expuesta.

El apartado de sostenibilidad y viabilidad económica responde, además de a la financiación de infraestructuras y servicios en el momento puntual de su ejecución, a la justificación de la sostenibilidad del conjunto de la inversión y gasto corriente municipal en el conjunto del periodo de desarrollo de las determinaciones del planeamiento. También debe incluir el coste de mantenimiento de las infraestructuras existentes y pendientes de recepción. En el caso del presente Estudio de Ordenación, al tratarse de suelo urbano consolidado, las infraestructuras existentes se constatan como suficientes para la actuación a realizar.

4.2.2. Formas de gestión de los terrenos.

Al tratarse el ámbito de la actuación de suelo urbano consolidado, no cabe la gestión de los terrenos, ya que éste se encuentra ya culminado al haberse alcanzado la ejecución de los mismos con sus infraestructuras correspondientes para ser considerados como suelos urbanos consolidados, tal y como queda reflejado en la adaptación a la LOUA del planeamiento general de San Roque.

4.2.3. Análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas.

Cabe destacar que la presente actuación no supone un aumento de la población prevista por el Plan General de la ciudad, dado que el objetivo de ésta reside en modificar el uso de la parcela en cuestión para eliminar el industrial e implantar el terciario.

a) Impacto sobre las Haciendas Públicas de la urbanización e implantación de infraestructuras y servicios.

Dado que la actuación que se pretende es muy concreta y sencilla, no es necesario ampliar ni complementar las infraestructuras de servicios urbanos existentes, habida cuenta que se trata de un suelo urbano consolidado y el ámbito que se modifica se circunscribe a una parcela privada en la que no es necesaria ningún tipo de obras de urbanización.

Debido a esto, el impacto sobre las Haciendas Públicas es inexistente, pues como se ha considerado, las infraestructuras y elementos complementarios a estos terrenos están ejecutados y preparados para servir al proyecto de edificación que acabe de concretar interiormente la parcela teniendo en cuenta las determinaciones que va a producir la presente actuación.

b) Impacto sobre las Haciendas Públicas del mantenimiento de las infraestructuras necesarias, y/o la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos.

El mantenimiento de las infraestructuras y servicios presentes, al tratarse de suelos urbanos consolidados existentes ya desarrollados y conectados con el resto de las redes municipales, serán responsabilidad de las Administraciones públicas,



puesto que como se ha comentado en el ámbito de la ATU no hay ni se proponen espacios ni viarios públicos, por lo que no habrá un incremento del mantenimiento de estas infraestructuras.

4.2.4. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente Estudio de Ordenación no tiene objeto implantar usos productivos que no estuvieran ya presentes en el ámbito.

4.2.5. Memoria de Viabilidad Económica - Análisis económico financiero de la actuación.

El Art. 85 del Reglamento de la LISTA establece también la necesidad de redactar una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, El RDL 7/2015 citado anteriormente, que estipula en su Art. 22.5:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación (...)”

La viabilidad económica de la actuación queda justificada según los presentes apartados de la memoria económica, puesto que este documento no supone un incremento de la edificabilidad, densidad ni demás parámetros urbanísticos que puedan hacer pensar que se necesite un estudio para la rentabilidad de la implantación. Esto se debe a que, aunque se modifica el uso pormenorizado por otro similar, que en muchos casos se configuran el uno del otro como compatibles, la situación histórica de la parcela y el impulso del presente documento por parte de sus titulares justifica la propia viabilidad de la actuación.

Es decir, dado que lo que se pretende no altera la clasificación ni calificación global del suelo, ni propone nuevas urbanizaciones ni implicaciones financieras derivadas de la actuación, y se trata de un suelo urbano consolidado, se garantiza la viabilidad de la propuesta, considerándose por tanto que no es necesaria la redacción de una Memoria de Viabilidad Económica que desarrolle más del contenido ya expuesto.

4.2.6. Conclusiones.

La propuesta prevista no producirá ningún impacto económico sobre las Haciendas Públicas, ya que no existe repercusión claramente negativa, a nivel económico financiero y de sostenibilidad económica, es decir, no habrá nuevas infraestructuras ni se modificarán las existentes, por lo que el mantenimiento de éstas no se altera. Es decir, el flujo de ingresos y gastos municipales no se verá alterado por las determinaciones que conllevará la actuación planteada. Es más, tendrán en todo caso siempre un efecto positivo, puesto que, al alcanzar los objetivos propuestos en el presente documento, los proyectos de edificación que se realicen al amparo de éste generarán riqueza y un incremento en tasas e impuestos municipales.

4.3. PLAN DE ETAPAS.

Como ya se ha tratado en el punto anterior, no es necesaria la gestión de los terrenos ni obras de urbanización en éstos para llevar a cabo las determinaciones producidas por el presente Estudio de Ordenación, por lo que no es necesario establecer un plan de etapas que programe y organice el desarrollo de ninguna unidad de ejecución.



Cód. Validación: 3KNERJADRJ4AG3M3JAMKE93K6
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 54

B) NORMATIVA URBANÍSTICA

De conformidad con los parámetros básicos de la ordenación detallada, desarrollados en la memoria de ordenación, la normativa urbanística aplicable al ámbito de actuación de este Estudio de Ordenación es la siguiente:

1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito y normativa de referencia.

Las presentes normas serán de aplicación al ámbito establecido en el presente Estudio de Ordenación, coincidente con la finca denominada como Parcela B1 de la Modificación del Estudio de Detalle del Área 011-CA (por error el Estudio de Detalle la denomina como Área “CA-10”) del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, con referencia catastral 6463919TF8066S0001GU.

Dicha parcela se sitúa en la Calle Real, antigua carretera San Roque a La Línea y de titularidad estatal con la identificación CA-34, haciendo esquina con la calle Las Mimosas.

Aquellas determinaciones no contempladas en estas ordenanzas se regirán por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque y el Estudio de Detalle del Área 011-CA que desarrolló el sector donde se sitúa el ámbito.

Artículo 2. Carácter de Norma.

En aplicación del artículo 73 del Reglamento de la LISTA, y con el alcance establecido en el artículo 5 de la LISTA, tendrán carácter de Norma las determinaciones de los siguientes documentos y apartados del presente Estudio de Ordenación:

- a. El documento “**B) Normativa urbanística**”.
- b. El capítulo “3. Memoria de Ordenación” del documento “A) Memoria”.
- c. El capítulo “4. Memoria de Gestión y Ejecución” del documento “A) Memoria”.
- d. Los planos recogidos en la documentación gráfica del documento “C) Cartografía”.

2. CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 3. Delimitación.

Los condicionantes y parámetros urbanísticos presentes en estas Normas serán de aplicación en la parcela que forma el ámbito de actuación del presente documento, calificada en su totalidad con el uso terciario.

Artículo 4. Condiciones de parcelación, posición y forma de la edificación.

Los condicionantes y parámetros urbanísticos relativos a la parcelación, posición y forma de la edificación seguirán lo dispuesto para el ámbito según el planeamiento general de San Roque y el Modificado del Estudio de Detalle del Área 011-CA, salvo el nuevo uso urbanístico pormenorizado de la parcela y su edificabilidad máxima:

- CLASIFICACION DEL SUELO:	URBANO
- USO GLOBAL:	TERCIARIO (Te)
- USO PARCELA B1:	TERCIARIO
- SUPERFICIE:	3.371,98 m2s
- SUPERFICIE EDIFICABLE:	5.350,00 m2t



Cód. Validación: 3KNERJADRJ4AG3M3JAMKE93K6
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 54

C) CARTOGRAFÍA

- I01. Plano de Información. Situación.
- I02. Plano de Información. Zonificación. Calificación – Estado Actual del Planeamiento.
- I03. Plano de Información. Posición y forma de la edificación – Estado Actual.
- I04. Plano de Información. Afecciones sectoriales. Carreteras.
- O01. Plano de Ordenación. Zonificación. Calificación – Propuesta.
- O02. Plano de Ordenación. Posición y forma de la edificación – Propuesta.

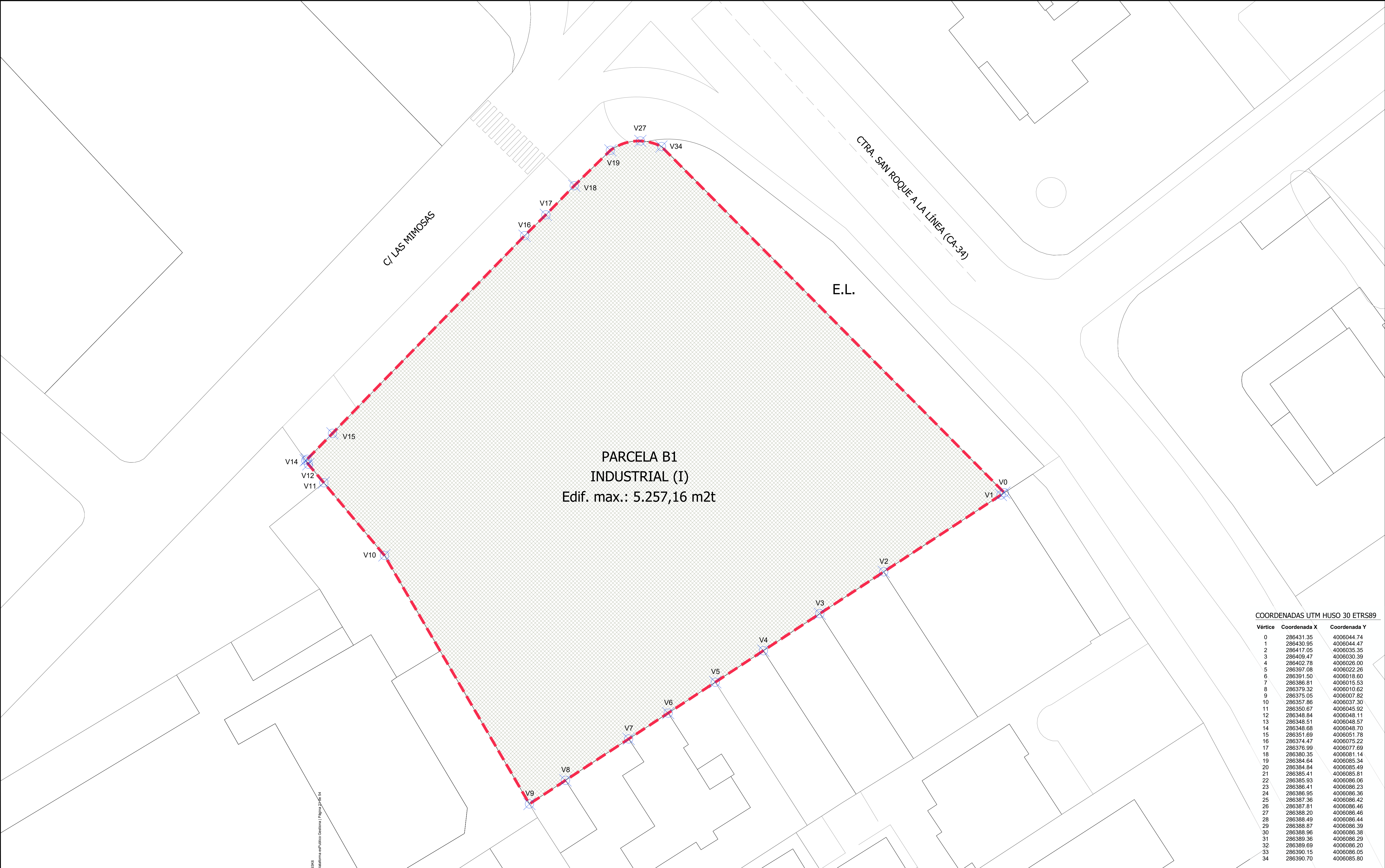
La georreferenciación del ámbito, conforme a lo estipulado en el Art.85 del Reglamento de la LISTA, es la siguiente:

COORDENADAS U.T.M. HUSO 30 ETRS89

X= 286350.6660	Y= 4006045.9220
X= 286348.8360	Y= 4006048.1120
X= 286383.9360	Y= 4006084.0630
X= 286384.9360	Y= 4006084.8430
X= 286386.0260	Y= 4006085.5030
X= 286387.1860	Y= 4006086.0130
X= 286388.3960	Y= 4006086.3830
X= 286389.6460	Y= 4006086.5930
X= 286390.9160	Y= 4006086.6530
X= 286391.5660	Y= 4006086.6030
X= 286395.5060	Y= 4006080.2230
X= 286430.9465	Y= 4006044.4720
X= 286417.0465	Y= 4006035.3520
X= 286409.4665	Y= 4006030.3920
X= 286402.7765	Y= 4006026.0020
X= 286397.0760	Y= 4006022.2615
X= 286391.4960	Y= 4006018.6015
X= 286386.8060	Y= 4006015.5315
X= 286379.3160	Y= 4006010.6215
X= 286375.0460	Y= 4006007.8215
X= 286357.8560	Y= 4006037.3020
X= 286350.6660	Y= 4006045.9220

 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: 3.371,98 m²s LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL Cod. Validación: 3XNKLJADPLASJIAJWAGK Documento firmado electrónicamente desde la plataforma de validación del Gobierno de Aragón 	ESTUDIO DE ORDENACIÓN. PARCELA B1 DEL ÁREA 011-CA CAMPAMENTO DEL PGOU DEL T.M. DE SAN ROQUE, CÁDIZ Mayo de 2025 ESCALA 1 : 2.500 <u>PLANO DE SITUACIÓN</u> Plano de INFORMACIÓN  PROMOTOR: HACIENDA EL ROSARIO S.L. REDACTOR: JUAN OSES GIMÉNEZ ARAGÓN Arquitecto Colg. nº 4.216 COAS 101
--	---

101

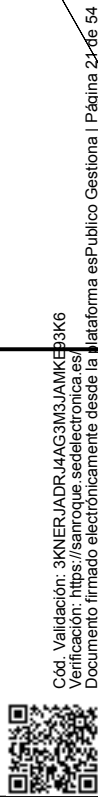


COORDENADAS UTM HUSO 30 ETRS89

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	286431.35	4006044.74
1	286430.95	4006044.47
2	286417.05	4006035.35
3	286409.47	4006030.39
4	286402.78	4006026.00
5	286397.08	4006022.26
6	286391.50	4006018.60
7	286386.81	4006015.53
8	286379.32	4006010.62
9	286375.05	4006007.82
10	286357.86	4006037.30
11	286350.67	4006045.92
12	286348.84	4006048.11
13	286348.51	4006048.57
14	286348.68	4006048.70
15	286351.69	4006051.78
16	286374.47	4006075.22
17	286376.99	4006077.69
18	286380.35	4006081.14
19	286384.64	4006085.34
20	286384.84	4006085.49
21	286385.41	4006085.81
22	286385.93	4006086.06
23	286386.41	4006086.23
24	286386.95	4006086.36
25	286387.36	4006086.42
26	286387.81	4006086.46
27	286388.20	4006086.46
28	286388.49	4006086.44
29	286388.87	4006086.39
30	286388.96	4006086.38
31	286389.36	4006086.29
32	286389.69	4006086.20
33	286390.15	4006086.05
34	286390.70	4006085.80

— ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: 3.371,98 m²s

USO INDUSTRIAL (I)
Altura máxima 9,00 m



CA. MÉRIDA. ANEXO DE LAS CA. CAMPAMENTO
Verificación: <https://sede.cadiz.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde el sistema de gestión de documentos de la CA. MÉRIDA.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN. PARCELA B1 DEL ÁREA 011-CA CAMPAMENTO
DEL PGOU DEL T.M. DE SAN ROQUE, CÁDIZ

ZONIFICACIÓN. CALIFICACIÓN - ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO

Plano de INFORMACIÓN

PROMOTOR:
HACIENDA EL ROSARIO S.L.

REDACTOR:
JUAN OSES GIMÉNEZ ARAGÓN
Arquitecto Colg. nº 4.216 COAS

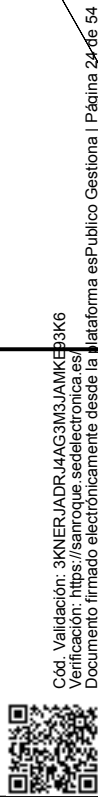
Mayo de 2025
ESCALA 1 : 200

102



— — — ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: 3.371,98 m²s

USO Terciario (T)
Altura máxima 3 PLANTAS o 9,50 m de altura reguladora.
Tolerancia altimétrica en cuarta planta de 50% de la tercera

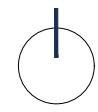


CA. MÉRIDA: ANEXO DE LAS CA. MÉRIDA 2008
Verificación: https://www.merida.es/verificacion
Documento firmado electrónicamente desde el sistema eSistema de la CA. MÉRIDA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN. PARCELA B1 DEL ÁREA 011-CA CAMPAMENTO
DEL PGOU DEL T.M. DE SAN ROQUE, CÁDIZ

ZONIFICACIÓN. CALIFICACIÓN - PROPUESTA

Plano de ORDENACIÓN

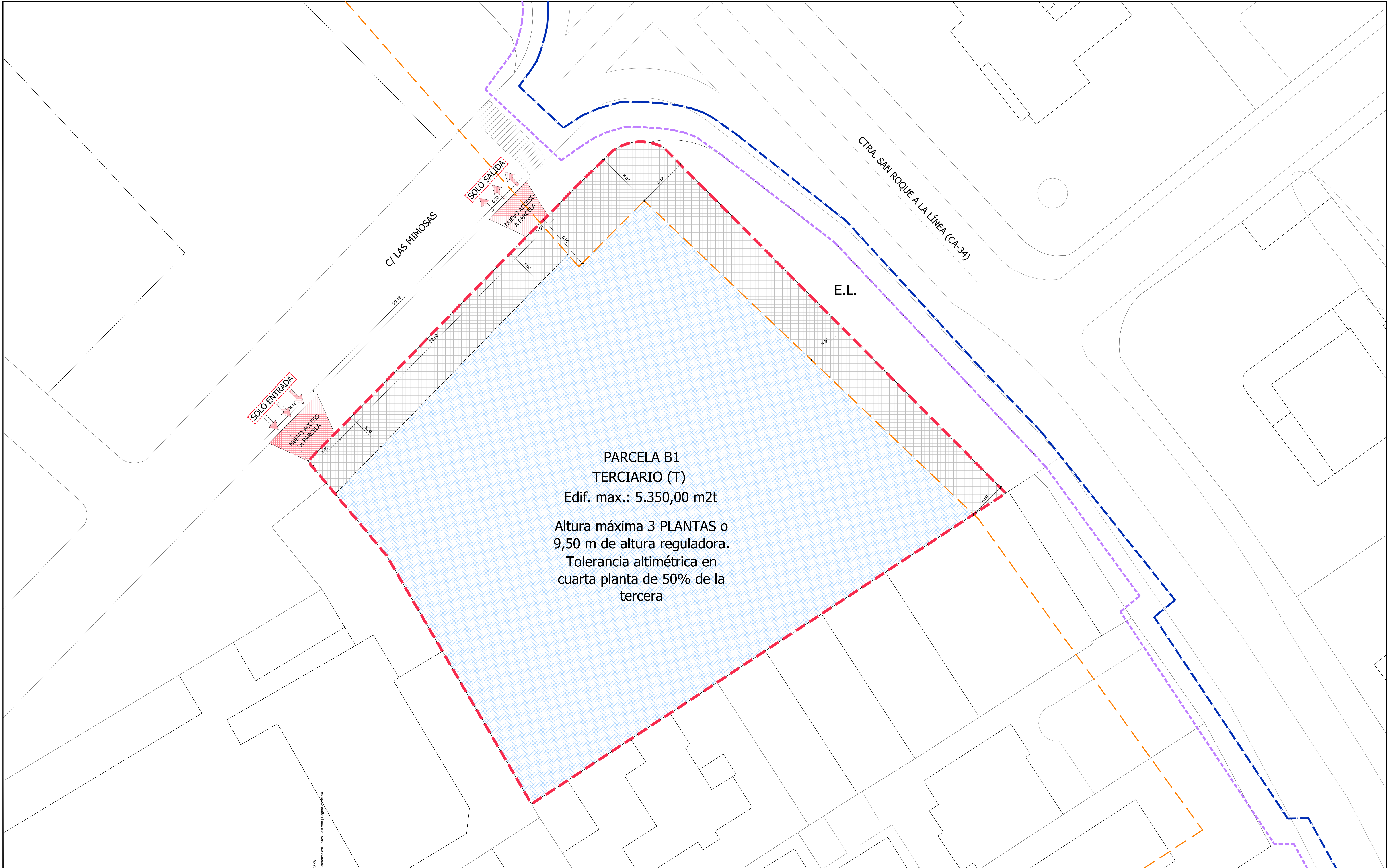


PROMOTOR:
HACIENDA EL ROSARIO S.L.

REDACTOR:
JUAN OSES GIMÉNEZ ARAGÓN
Arquitecto Colg. nº 4.216 COAS

Mayo de 2025
ESCALA 1 : 200

001



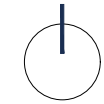
- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: 3.371,98 m²s
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACIÓN
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN s/ Ley 37/2015 de Carreteras
- LÍMITE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO*
- ARISTA EXTERIOR CALZADA s/ Ley 37/2015 de Carreteras



ESTUDIO DE ORDENACIÓN. PARCELA B1 DEL ÁREA 011-CA CAMPAMENTO
DEL PGOU DEL T.M. DE SAN ROQUE, CÁDIZ

POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN. PROPUESTA

Plano de ORDENACIÓN



PROMOTOR:
HACIENDA EL ROSARIO S.L.

REDACTOR:
JUAN OSES GIMÉNEZ ARAGÓN
Arquitecto Colg. nº 4.216 COAS

Mayo de 2025
ESCALA 1 : 200

002

D) ANEXOS



Cód. Validación: 3KNERJADRJ4AG3M3JAMKE93K6
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 54

INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO REFERENTES A ACTUACIÓN COMERCIAL EN CALLE REAL DE CAMPAMENTO (SAN ROQUE).

1.- OBJETO DEL INFORME.

A instancias del correo electrónico de la Jefatura del Servicio de Agua en Baja recibido en fecha de 27 de septiembre de 2022, se redacta el presente informe en relación a las infraestructuras existentes en el ámbito de actuación, los puntos de conexión para la ACTUACIÓN COMERCIAL EN CALLE REAL DE CAMPAMENTO (SAN ROQUE).

2.- ANTECEDENTES.

Con fecha de 27 de septiembre, el DEAL Gestión, a través de correo electrónico remitido por el arquitecto D. José Diego Cruz al jefe del Servicio de Agua en Baja de ARCGISA, solicita informe sobre los posibles puntos de conexión para ACTUACIÓN COMERCIAL en el ÁREA CA-10 DE CAMPAMENTO (SAN ROQUE)

3.- INFRAESTRUCTURAS PARA ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En principio, el suministro de agua potable al área CA-10 solo podrá realizarse desde la red de fundición de 150 mm de abastecimiento que discurre por la calle Las Mimosas.

4.- INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO.

El planteamiento para el diseño de los sistemas de saneamiento debe ser el de implantar sistemas de residuales y pluviales separativos. La parcela objeto de estudio ya dispone de acometidas de fecales y aguas pluviales conectadas a las respectivas redes que discurren por la calle Las Mimosas (Coord. Geograficas Latit: 36.175988 Long: -5.375209)

En sentido análogo al abastecimiento, tanto la infraestructura de residuales como la de pluviales deben ser diseñadas, calculadas y ejecutadas de acuerdo con el Reglamento de *Normas Técnicas de la Empresa de Agua de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar*.

Sin otro particular, es todo cuanto tengo a bien informar.

En San Roque a 11 de octubre de 2022.

**SERVICIO DE AGUA EN BAJA
ÁREA DE AGUAS**



Ref. Solicitud: ACAD001 0000555051-2

Tipo Solicitud: SUMINISTRO
NUEVO SUMINISTRO

HACIENDA EL ROSARIO S.L
CALLE TORRECILLA, 5 LOCAL B- 5 EDIFICIO
CARTUJA
41016 - SEVILLA
A la Atención de
JOSE ANTONIO MORALES GALDEANO

ASUNTO: propuesta previa de acceso y conexión

Muy Sres. Nuestros:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **NUEVO SUMINISTRO** que nos ha formulado, por una potencia de 150 kW en **CL REAL 2, ED.COMERCIAL, 11314, CAMPAMENTO, SAN ROQUE, CADIZ**, con objeto de comunicarle que una vez evaluada, existe capacidad de acceso, siendo las siguientes condiciones las que hacen viable la propuesta previa:

- o Punto de conexión: \CRINAVIS\20\POLO
- o Coordenadas UTM del punto de conexión: 30, 286371.49, 4006089.89
- o Capacidad de acceso propuesta (kW): 150
- o Tensión nominal (V): 20.000
- o Potencia de cortocircuito máxima de diseño (MVA): 650
- o Potencia de cortocircuito mínima (MVA): 215
- o *Restricciones temporales* del derecho de acceso:
 - De conformidad con lo previsto en el artículo 33.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, el derecho de acceso en el punto de conexión propuesto podrá ser restringido temporalmente por situaciones que puedan derivarse de condiciones de operación o de necesidades de mantenimiento y desarrollo de la red.

Estas indicaciones técnicas se facilitan para atender su solicitud, sin que puedan ser aplicadas para condiciones distintas a las consideradas (potencia, ubicación, etc.).

Además, conforme a lo establecido en la legislación vigente acompañamos la siguiente documentación:

- **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender su solicitud, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución existente en servicio o planificada y los que se requieren para la extensión de red desde el punto existente y el punto frontera de la nueva instalación.
- **Presupuesto** detallado de los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución existente en servicio.



De acuerdo a la legislación vigente, todas las instalaciones detalladas en el Pliego de Condiciones Técnicas deben ser ejecutadas a cargo del solicitante.

La medida de energía deberá cumplirse con lo establecido en el RD 1110/2007 por el que se aprueba el Reglamento unificado de Puntos de Medida del Sistema Eléctrico, referente a medida, seguridad y calidad industrial para permitir y garantizar la correcta medida de la energía eléctrica.

Conforme prevé el RD 1183/2020, le informamos que dispone de un plazo máximo de 30 días hábiles para comunicarnos la aceptación de la propuesta previa.

Para que esta propuesta previa pueda considerarse aceptada y procedamos a remitir los permisos de acceso y conexión será requisito imprescindible, el pago, en este mismo plazo, de las infraestructuras incluidas en el pliego de condiciones técnicas, a través de los medios recogidos en esta misma comunicación. Transcurrido este plazo sin haber recibido comunicación por su parte, se considerará no aceptada la propuesta previa, lo que supondrá la desestimación de la solicitud de los permisos de acceso y conexión.

Le informamos que hemos remitido también las presentes condiciones técnico económicas a su representante.

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNMC (www.cnmc.es, apdo. Energía/Operadores energéticos/Listado de comercializadores).

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme a la potencia y tarifa contratada, así como los derechos de enganche que correspondan según la legislación vigente.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono **900 920 959**, o a través del correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com. Así mismo, en nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.

*Operaciones Comerciales
Conexiones*



3 de noviembre de 2022



PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

- **Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio**

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

- Refuerzos, adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del cliente:
 - Instalación de nuevas arquetas A2 sobre LSMT CRINAVIS/20/POLO.
 - Conexión de nuevo tramo LSMT D/C a ejecutar por cliente desde celda de nuevo CD distribución en nuevas arquetas A2 en LSMT CRINAVIS/20/POLO.
 - Puesta en servicio del telemando del nuevo CD distribución.
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente:
 - La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
 - El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, será a cargo del cliente.

- **Trabajos extensión para la conexión desde el punto frontera hasta el punto de conexión con la red de distribución.**

Los trabajos incluidos en este apartado, al no suponer actuaciones sobre instalaciones en servicio, podrán ser realizados, a decisión del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora:

- Nuevo centro de distribución con celdas telecontroladas.
- Nueva LSMT doble circuito desde nuevo CD hasta la situación de nuevas arquetas A2 lista para que EDE ejecute conexión a red subterránea MT.
- Cliente ejecuta instalaciones y cede a la compañía distribuidora.
- Cliente deberá presentar proyecto de las instalaciones a ejecutar solicitando conformidad a la compañía distribuidora.

De acuerdo con la legislación vigente, las nuevas instalaciones necesarias desde el punto de conexión con la red existente hasta el punto frontera con la instalación particular que vayan a formar parte de la red de distribución, y sean realizadas directamente por el solicitante, habrán de ser cedidas a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, quien se responsabilizará de su operación y mantenimiento.

Adjuntamos el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. Una vez finalizadas y supervisadas por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, deben cederse a esta Distribuidora, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento:



PRESUPUESTO

Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

Adjuntamos presupuesto detallado de los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red existente en servicio a realizar por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, y de los materiales utilizados en el entronque, cuyo importe asciende a:

- Derechos de Supervisión:	609,14 €
- Trabajos adecuación de instalaciones existentes:	5.523,74 €
- Suma parcial:	6.132,88 €
- I.V.A. (en vigor)*:	1.287,90 €
- Total importe abonar SOLICITANTE:	7.420,78 €

*Importe total calculado con el impuesto vigente a fecha de emisión de estas condiciones económicas. En caso de producirse una variación del mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto aplicable a la fecha del pago según corresponda a persona receptora física o jurídica.

* Cliente ejecuta instalaciones y cede a la compañía distribuidora.

* Cliente deberá presentar proyecto de las celdas a ceder solicitando conformidad a la compañía distribuidora

*El cliente deberá ejecutar nuevo centro de distribución telecontrolado.

La operación de entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.

Por las circunstancias especiales de esta acometida, el plazo estimado de ejecución para su puesta en servicio, que incluye los trabajos reservados a esta distribuidora, será aproximadamente de 80 días hábiles, a contar desde que se finalicen por su parte las instalaciones de enlace de su instalación y se disponga de los permisos y autorizaciones administrativas necesarias, y finalizada su instalación de enlace para la conexión.

Puede proceder a su aceptación haciendo efectivo el importe mencionado. Para su comodidad, puede realizarlo mediante alguna de las siguientes opciones:

- Accediendo a la URL
con lo que podrá proceder a realizar el abono del importe indicado vía pasarela de pago.
- Accediendo al portal privado de la web www.edistribucion.com, y desde el detalle de la solicitud proceder al pago mediante pasarela de pago o aportando el justificante de transferencia, haciendo constar en el justificante la referencia de la solicitud nº 0000555051-2.
- A través de nuestro Servicio de Asistencia Técnica, por medio de correo electrónico a conexiones.edistribucion@enel.com, haciendo constar la referencia de la solicitud nº 0000555051-2 y aportando el justificante de transferencia realizada a la cuenta bancaria. ES20-0049-1173-01-2110139750



En cuanto recibamos el pago anteriormente indicado, comenzaremos a trabajar para adecuar la red eléctrica a su instalación y emitiremos la factura a nombre de **HACIENDA EL ROSARIO S.L.**

En el caso de que la factura deba emitirse a nombre de otra persona (física o jurídica), será necesario haber sido autorizado en el momento de formalizar la solicitud o que previo al pago, nos envíe la autorización de pago y facturación firmada a conexiones.edistribucion@enel.com . El modelo de autorización de pago y facturación se encuentra disponible en www.edistribucion.com , (Conexiones a la Red - ¿Deseas descargar los formularios para enviarlos por correo electrónico?) o también puede solicitarlo a conexiones.edistribucion@enel.com .

Si considera que el impuesto aplicable debe modificarse rogamos contacte con conexiones.edistribucion@enel.com .



ANEXO I DESGLOSE PRESUPUESTO**CARGOS IMPUTABLES AL CLIENTE****Trabajos de adecuación de instalaciones existentes**

des.	Precio Ud.(€)	Descripción	Cargo*	Total
1	3.365,00 €	PUESTA EN SERVICIO DE TELEMANDO	I	3.365,00 €
4	5,15 €	TENDIDO BAJO TUBO MT	I	20,61 €
1	56,22 €	IDENTIFICACION Y CORTE CABLE MT	I	56,22 €
2	61,04 €	CANALIZ TIPO A	I	122,07 €
1	57,22 €	DEMOLICION Y REPOSICION HORMIGON	I	57,22 €
2	437,42 €	ARQUETA A2 PREFABRICADA	I	874,84 €
2	315,97 €	TAPA DE FUNDICIÓN MODELO A2 Y MARCO	I	631,94 €
6	65,97 €	EMPALME MONOB FRIO 18/30KV 150 A 240MM2	I	395,84 €
		TOTAL		5.523,74 €

CARGOS IMPUTABLES AL CLIENTE**DSIC**

des.	Precio Ud.(€)	Descripción	Cargo*	Total
2	101,52 €	Derechos de Supervisión de Instalaciones Ceditas BT	I	203,04 €
1	253,81 €	Derechos de Supervisión de Instalaciones Ceditas MT	I	253,81 €
1	152,29 €	Derechos de Supervisión de Instalaciones Ceditas CT	I	152,29 €
		TOTAL		609,14 €

CARGOS NO IMPUTABLES AL CLIENTE**Entronque: sólo material. (mano de obra a cargo de la distribuidora).**

Udes.	Descripción	Cargo*
2	EMPALME C SUB MT (SIN CAMBIO TECNOLOGÍA)	N
1	COLOC CARTELERIA (AVISOS) TRABAJO PROGR	N
1	MANIOBRA Y CREACION Z.P. MT, 1 PAREJA	N

NOTA: TODAS LAS CANTIDADES FIGURAN EN EUROS Y SIN IMPUESTOS VIGENTES.
LA VALIDEZ DE ESTAS CONDICIONES: 30 DÍAS



ANEXO II TRAMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE EXTENSIÓN POR EL SOLICITANTE Y CESIÓN:

Antes del comienzo de los trabajos se realizará una reunión con el Promotor donde se designarán las personas que a lo largo de la realización se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos. Asimismo, se decidirán las responsabilidades de cada parte, así como los hitos de ejecución: el Promotor avisará a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con la suficiente antelación sobre la previsión de las diferentes etapas de realización, y en especial de aquellas partidas que una vez concluidas quedarán fuera de la simple visualización in situ. Se definirá también la documentación a aportar por el Promotor relativa a la calidad de las instalaciones: ensayos, etc.

En caso de que las instalaciones a ceder incluyan uno o varios centros de transformación, se deberá tener en cuenta que sus cuadros de baja tensión deberán estar adaptados para el nuevo requerimiento legal de telegestión de los contadores según Normas e-distribución FNZ001 (10ª ed.), FNL002 (3ª ed.), FNZ002 (3ª ed.) o FNL001 (5ª ed.), según corresponda. Estos incluirán fusibles de protección del circuito de concentrador, además de un conector (conjunto macho/hembra) previsto para la conexión del citado concentrador.

Finalizada la obra y con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:

- Dos copias del Proyecto.
- Autorización administrativa del Proyecto.
- Permisos de paso de los propietarios y Organismos Oficiales afectados, y licencia municipal de obras.
- Dirección Técnica de Obra visada (con planos acotados de detalle si incluye red subterránea)
- Certificado de ejecución de la empresa contratista que realice las instalaciones.
- Documentación definida en la mencionada reunión.

Una vez dispongamos de esta documentación y se haya verificado por nuestros técnicos la correcta ejecución de las instalaciones conforme al Proyecto, se realizará un Convenio de cesión de instalaciones a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal y procederemos a solicitar la Autorización de Puesta en Marcha y cambio de titularidad a favor de la empresa distribuidora, al Servicio Provincial de Industria y Energía. Una vez asumida la nueva titularidad, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal se encargará del mantenimiento y operación de las instalaciones.

La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.

La Recepción Definitiva de la instalación se efectuará doce meses después de la Recepción Provisional, si durante este tiempo su funcionamiento ha sido satisfactorio (entendiéndose como tal su disponibilidad para la explotación normal). La fecha del Acta de Recepción Provisional de la instalación define el comienzo del Período de Garantía cuya duración será hasta la Recepción Definitiva. Si se comprobase que cualquier elemento o dispositivo fuese defectuoso, dentro del plazo de garantía, el Promotor estará obligado a reparar o sustituirlo por su cuenta y riesgo en el plazo más breve, asumiendo todos los gastos correspondientes a la sustitución o reparación (transporte, desmontaje y montajes, etc.).



TRABAJOS CLIENTE:

Nuevo centro de distribución con celdas telecontroladas
Nueva LSMT doble circuito desde nuevo CD hasta la situación de nuevas arquetas A2 lista para que EDE ejecute conexión a red subterránea MT.
Cliente ejecuta instalaciones y cede a la compañía distribuidora.
Cliente deberá presentar proyecto de nuevas instalaciones a ejecutar solicitando conformidad a la compañía distribuidora

LSMT CRINAVIS/20/POLO

A2 A2

NUEVO CD DISTRIBUCION

NNSS

CT 71013

TRABAJOS EDE:

Instalación de nuevas arquetas A2 sobre LSMT CRINAVIS/20/POLO.
Conexión de nuevo tramo LSMT D/C a ejecutar por cliente desde celda de nuevo CD distribución en nuevas arquetas A2 en LSMT CRINAVIS/20/POLO.
Puesta en servicio de telemando en nuevo CD de distribución.

Código de Verificación: 3KNERADPLIAG3M3JAMKE93K6
Este documento es una copia electrónica válida y con plena validez legal.
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 54





O F I C I O

S/REF.

N/REF. ECR LLE-23-CA-2021
SGE-DTU-21-003

FECHA Fecha electrónica

**DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL
ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL****Avda. de Américo Vespucio, 5
Edificio «La Cartuja», portal 1, planta 1ª****41071 SEVILLA****ASUNTO: ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMOS URBANOS Y ESTABLECIMIENTO DE LÍNEA
LÍMITE DE EDIFICACIÓN. T.M. SAN ROQUE, (CÁDIZ).****INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

Con fecha de 12 de enero de 2022 el Subdirector General de Explotación, P. D. del Director General de carreteras (Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre), ha resuelto lo siguiente:

- **Aprobar provisionalmente el Estudio de Delimitación de Tramo Urbano y establecimiento de línea límite de edificación en el municipio de San Roque, (Cádiz), de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, según lo siguiente:**
 - Delimitar como **tramo urbano** los siguientes tramos:
 - A-7.
 - Margen izquierda: del punto kilométrico 129+565 al 133+029
 - Margen derecha: del p.k. 130+595 al 133+029.
 - N-340a. Del p.k. 130+595 al 131+850.
 - N-340b. Del p.k. 130+852 al 131+860.
 - N-351.
 - Margen izquierda: del p.k. 3+173 al 4+458; del p.k. 4+490 al 4+650.
 - Margen derecha: del p.k. 2+839 al 3+197; del p.k. 3+253 al 4+650.
 - Delimitar como travesía el tramo de la N-351 del pk 3+173 al pk 4+458.
 - Fijar, para el **tramo urbano** establecido anteriormente, la **línea límite de edificación**, en consonancia con el Planeamiento Municipal, PGOU aprobado definitivamente el 25 de julio de 2000, y con la Adaptación Parcial del mismo a la LOUA aprobada definitivamente el 7 de mayo de 2009 conforme a los planos adjuntos.



N/REF: ECR LLE-23-CA-2021
ASUNTO: ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMOS URBANOS Y ESTABLECIMIENTO DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN T.M. SAN ROQUE, (CÁDIZ).
INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

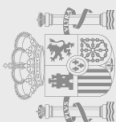


- Fijar el borde exterior de la **zona de dominio público**, medido horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación, a 3 metros de la N-351 y N-340a y N-340b, y a 8 metros de la A-7.
 - Fijar el borde exterior de la **zona de servidumbre**, medido horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación, a 8 metros de la N-351 y N-340a y N-340b, y a 25 metros de la A-7.
- **Tramitar el Estudio de Delimitación de Tramo Urbano** modificado según el procedimiento establecido en el artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, lo cual supone:
- Notificar el Estudio a la Junta de Andalucía y al Excmo. Ayuntamiento de San Roque a fin de que, en el plazo de dos meses, emitan informe.
 - Someter a información pública el Estudio, por un plazo de 30 días hábiles, anunciándolo en el Boletín Oficial del Estado y en el Excmo. Ayuntamiento de San Roque, a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda formular alegaciones sobre la repercusión del Estudio en lo referente a limitaciones a la propiedad, régimen de autorizaciones, infracciones y sanciones.

Lo que se comunica para su conocimiento y ruego de traslado al interesado.

LA INGENIERA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DEL ESTADO,

Esther Carazo Rivera

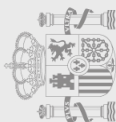


N/REF: ECR LLE-23-CA-2021
ASUNTO: ESTUDIO DE DELIMITACIÓN DE TRAMOS URBANOS Y ESTABLECIMIENTO DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN T.M. SAN ROQUE, (CÁDIZ).
INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



ANEXO 1. PROPUESTA DE NUEVA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

FIRMADO por : CARAZO RIVERA, ESTHER. A fecha: 13/01/2022 10:56 AM
Total folios: 3 (3 de 3) - Código Seguro de Verificación: MFOM025F1B54E75D32E1D1334B20
Verificable en <https://sede.mitma.gob.es>

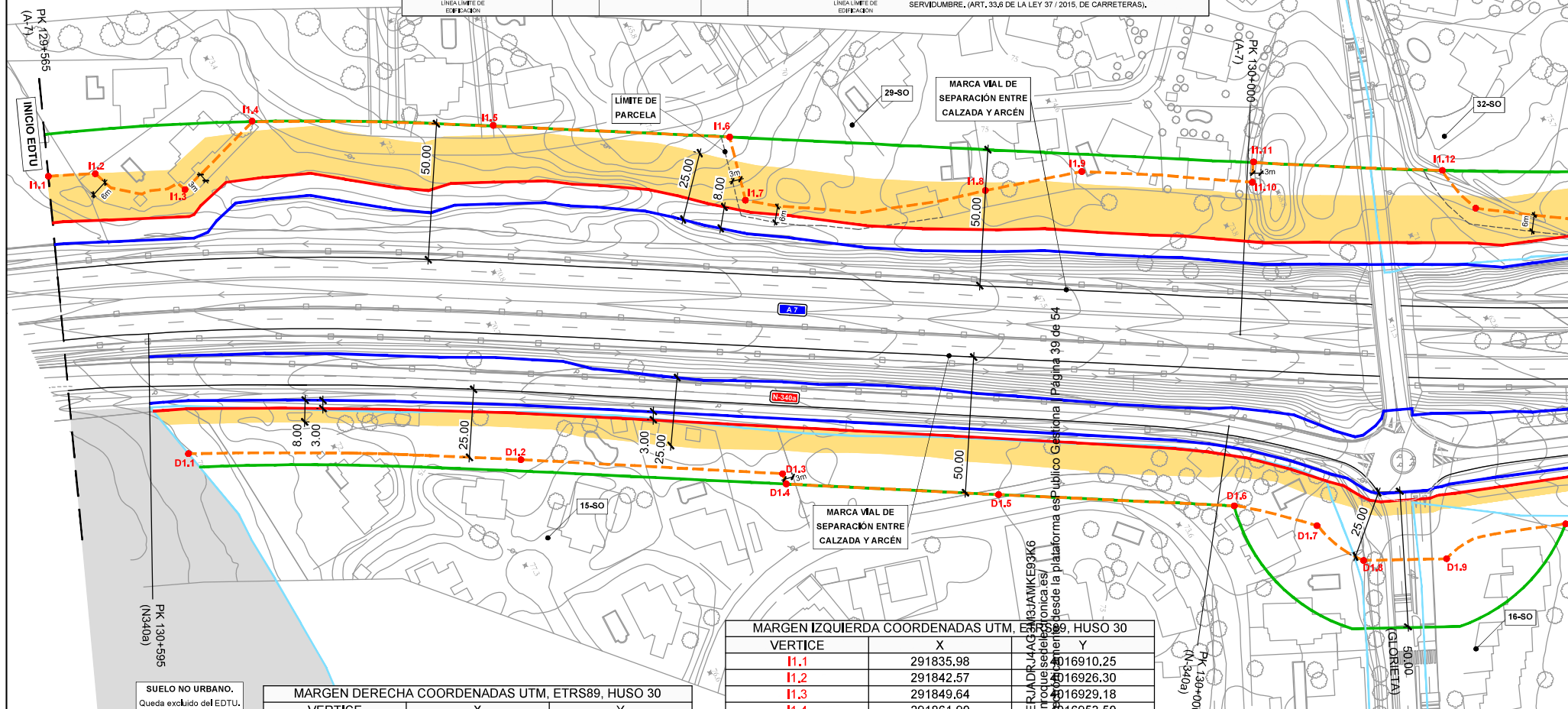
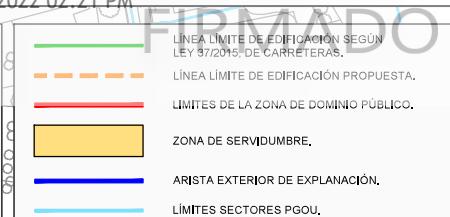




NOTA 1: EN EL CASO DE EXISTIR CUNETAS EXTERIORES A LOS BORDES DE DICHOS TALUDES O MUROS, O EN TERRENOS LLANOS, LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN COINCIDIRÁ CON EL BORDE DE LA CUNETA MÁS ALEJADO DE LA CARRETERA. (ART. 29.2 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

NOTA 2: EN EL CASO DE TRAMOS URBANOS Y TRAVESÍAS EN LOS QUE EXISTA ENCINTADO DE BORDILLOS SEPARANDO LA PLATAFORMA DE LOS ACERADOS, ZONAS AJARDINADAS O MEDIANAS, LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN COINCIDIRÁ CON LA ARISTA DEL BORDILLO MÁS CERCANA A LA VÍA MÁS EXTERIOR DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO. (ART. 29.2 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

NOTA 3: DONDE, POR SER MUY GRANDE LA PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUEDE DENTRO DE LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO O DE SERVIDUMBRE, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE HARÁ COINCIDIR CON EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE. (ART. 33.6 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).



SUELO NO URBANO.
Queda excluido del EDUTU.

MARGEN DERECHA COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
D1.1	291950,13	4016913,14
D1.2	292004,42	4017022,51
D1.3	292050,26	4017107,12
D1.4	292054,26	4017106,76
D1.5	292091,18	4017175,54
D1.6	292131,97	4017251,94
D1.7	292151,64	4017276,38
D1.8	292170,52	4017286,36

MARGEN IZQUIERDA COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
I1.1	291835,98	4016910,25
I1.2	291842,57	4016926,30
I1.3	291849,64	4016929,18
I1.4	291861,90	4016953,50
I1.5	291850,05	4016986,61
I1.6	291889,34	4017065,81
I1.7	291930,20	4017142,59
I1.8	291953,65	4017137,87
I1.9	291988,19	4017219,03
I1.10	292027,37	4017308,75
I1.11	292021,13	4017312,66
I1.12	292053,48	4017373,89

NOTA 4: EN LA ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER TIPO DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN, INCLUIDAS LAS QUE SE DESARROLLEN EN EL SUBSUELO, O CAMBIO DE USO, A EXCEPCIÓN DE LAS QUE RESULTAREN IMPRESCINDIBLES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES YA EXISTENTES. (ART. 33.1 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

NOTA 5: LOS LÍMITES DE PARCELA NO RECOGIDOS EN LA CARTOGRAFÍA FACILITADA POR LA UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ SE HAN DELIMITADO EN LÍNEA DISCONTINUA CON EL APOYO DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y LA CARTOGRAFÍA FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.

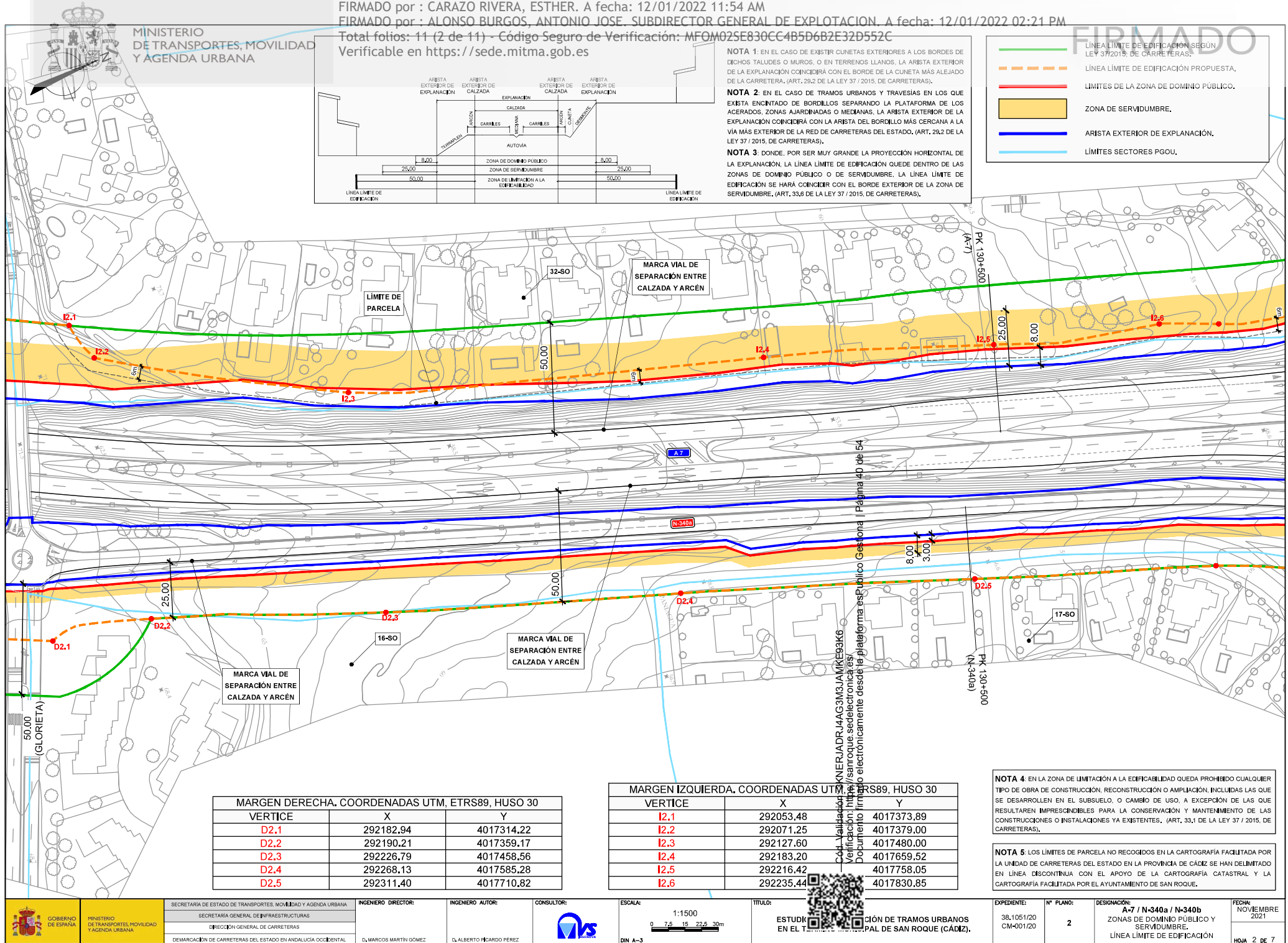


NOTA 1: EN EL CASO DE EXISTIR CUNETAS EXTERIORES A LOS BORDES DE DICHS TALUDES O MUROS, O EN TERRENOS LLANOS, LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN COINCIDIRÁ CON EL BORDE DE LA CUNETA MÁS ALEJADO DE LA CARRETERA, (ART. 29,2 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

NOTA 2: EN EL CASO DE TRAMOS URBANOS Y TRAVESÍAS EN LOS QUE EXISTA ENCINTADO DE BORDILLOS SEPARANDO LA PLATAFORMA DE LOS ACERADOS, ZONAS AJARDINADAS O MEDIANAS, LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN COINCIDIRÁ CON LA ARISTA DEL BORDILLO MÁS CERCANA A LA VÍA MÁS EXTERIOR DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO, (ART. 29,2 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

NOTA 3: DONDE, POR SER MUY GRANDE LA PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUEDE DENTRO DE LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO O DE SERVIDUMBRE, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE HARÁ COINCIDIR CON EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE, (ART. 33,6 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SEGÚN LEY 37/2015, DE CARRETERAS.
- - - LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN PROPUESTA.
- LÍMITES DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.
- ZONA DE SERVIDUMBRE.
- ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN.
- LÍMITES SECTORES PGOU.

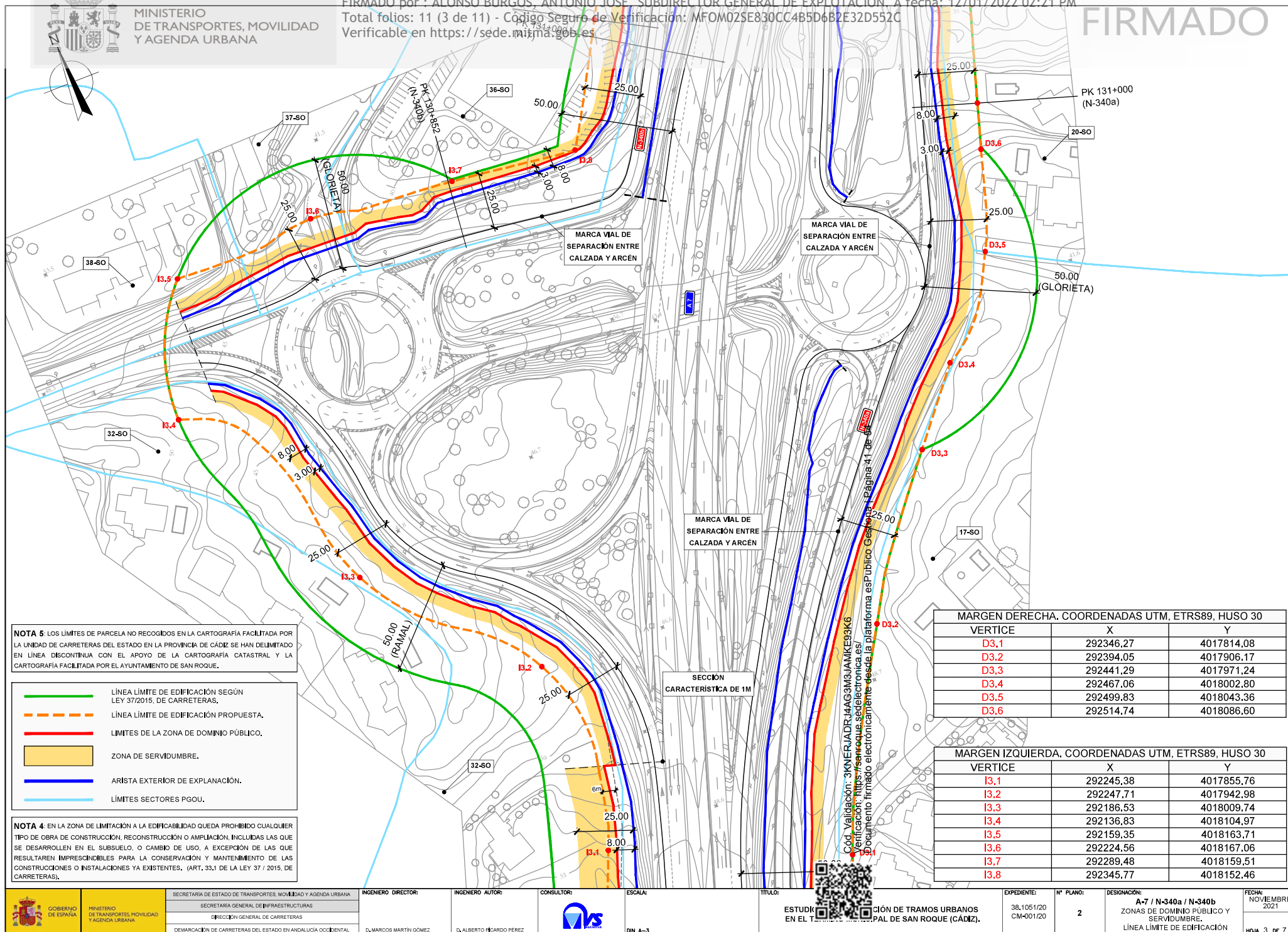


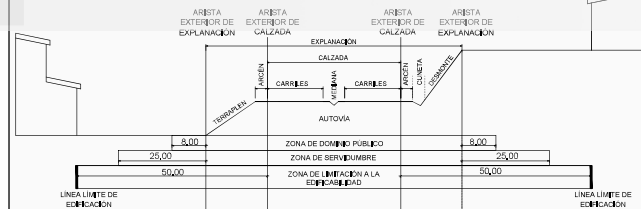
MARGEN DERECHA. COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
D2.1	292182.94	4017314.22
D2.2	292190.21	4017359.17
D2.3	292226.79	4017458.56
D2.4	292268.13	4017585.28
D2.5	292311.40	4017710.82

MARGEN IZQUIERDA. COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
I2.1	292053.48	4017373.89
I2.2	292071.25	4017379.00
I2.3	292127.60	4017480.00
I2.4	292183.20	4017659.52
I2.5	292216.42	4017758.05
I2.6	29235.44	4017830.85

NOTA 4: EN LA ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER TIPO DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN, INCLUIDAS LAS QUE SE DESARROLLEN EN EL SUBSUELO, O CAMBIO DE USO, A EXCEPCIÓN DE LAS QUE RESULTAREN IMPRESCINDIBLES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES YA EXISTENTES, (ART. 33,1 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

NOTA 5: LOS LÍMITES DE PARCELA NO RECOGIDOS EN LA CARTOGRAFÍA FACILITADA POR LA UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ SE HAN DELIMITADO EN LÍNEA DISCONTINUA CON EL APOYO DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y LA CARTOGRAFÍA FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.

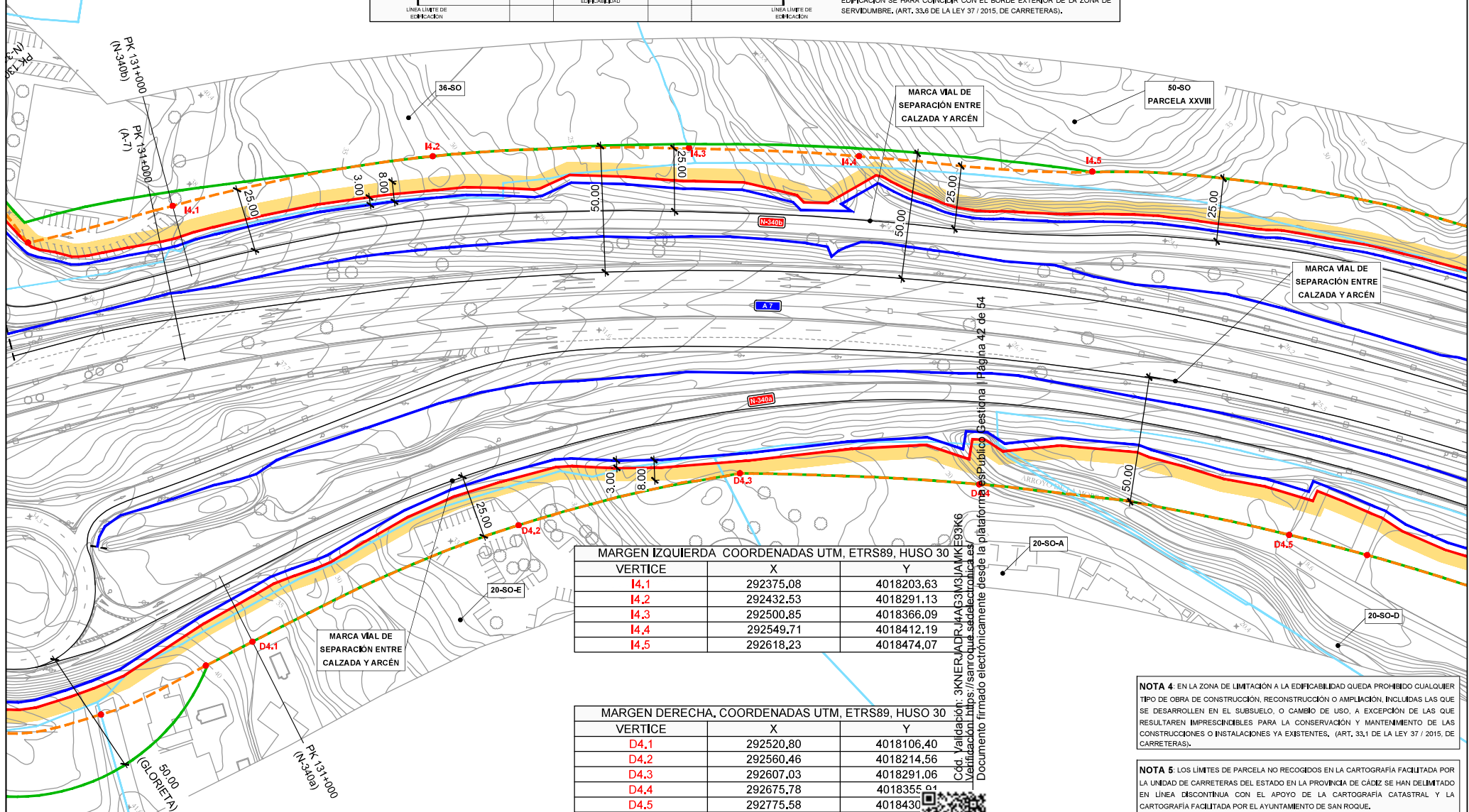
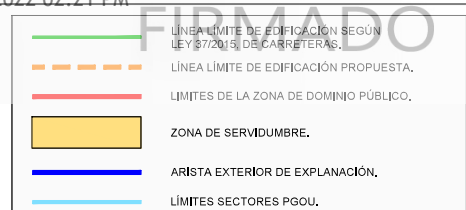




NOTA 1: EN EL CASO DE EXISTIR CUNETAS EXTERIORES A LOS BORDES DE DICHOS TALUDES O MUROS, O EN TERRENOS LLANOS, LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN COINCIDIRÁ CON EL BORDE DE LA CUNETA MÁS ALEJADO DE LA CARRETERA, (ART. 29.2 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

NOTA 2: EN EL CASO DE TRAMOS URBANOS Y TRAVESÍAS EN LOS QUE EXISTA ENCINTADO DE BORDILLOS SEPARANDO LA PLATAFORMA DE LOS ACERADOS, ZONAS AJARDINADAS O MEDIANAS, LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN COINCIDIRÁ CON LA ARISTA DEL BORDILLO MÁS CERCANA A LA VÍA MÁS EXTERIOR DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO, (ART. 29.2 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

NOTA 3: DONDE, POR SER MUY GRANDE LA PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUEDE DENTRO DE LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO O DE SERVIDUMBRE, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE HARÁ COINCIDIR CON EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE, (ART. 33.6 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).



MARGEN IZQUIERDA, COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
I4.1	292375.08	4018203.63
I4.2	292432.53	4018291.13
I4.3	292500.85	4018366.09
I4.4	292549.71	4018412.19
I4.5	292618.23	4018474.07

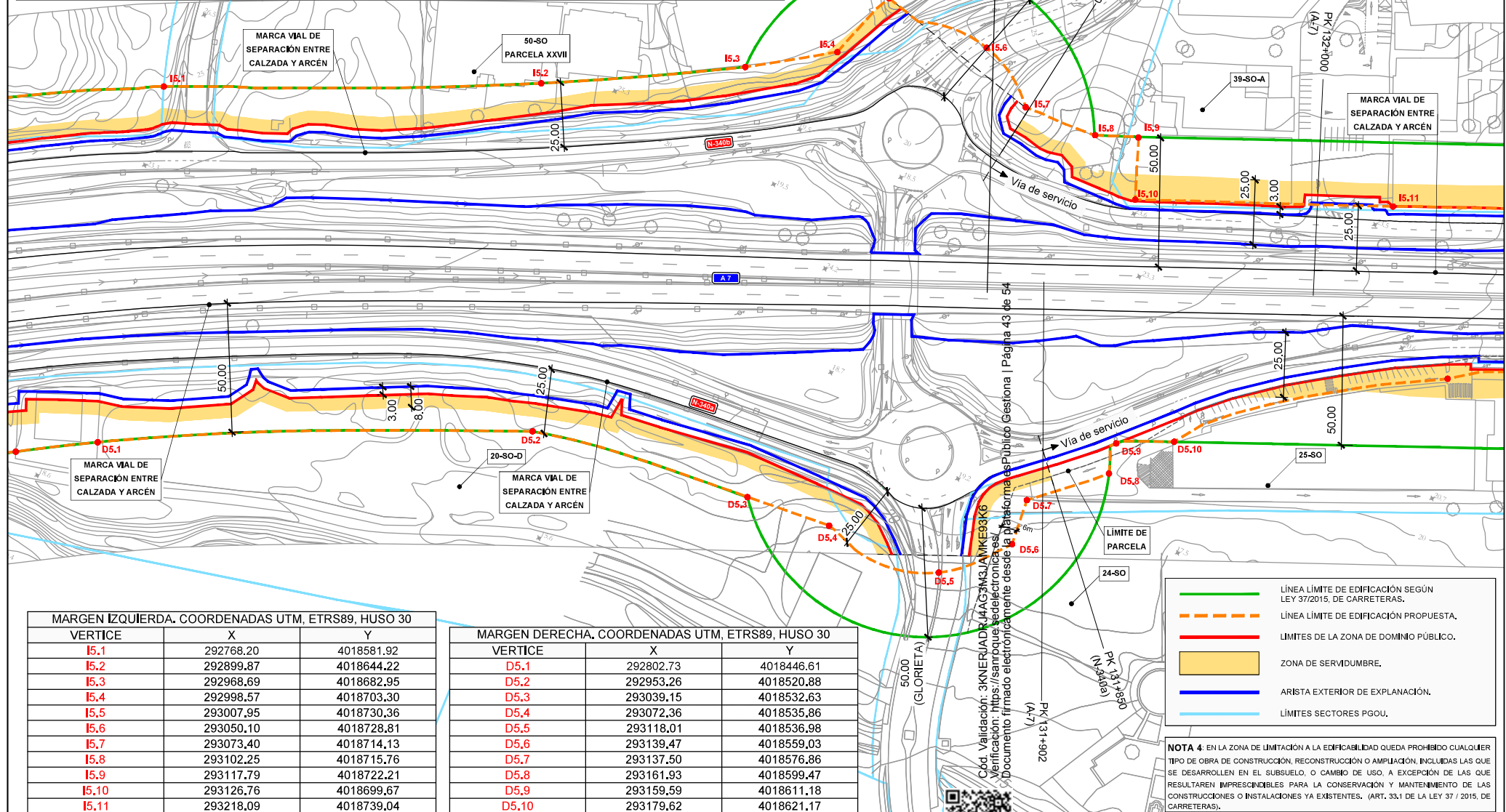
MARGEN DERECHA, COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
D4.1	292520.80	4018106.40
D4.2	292560.46	4018214.56
D4.3	292607.03	4018291.06
D4.4	292675.78	4018355.04
D4.5	292775.58	4018430.00

NOTA 4: EN LA ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER TIPO DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN, INCLUIDAS LAS QUE SE DESARROLLEN EN EL SUBSUELO, O CAMBIO DE USO, A EXCEPCIÓN DE LAS QUE RESULTAREN IMPRESCINDIBLES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES YA EXISTENTES, (ART. 33.1 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

NOTA 5: LOS LÍMITES DE PARCELA NO RECOGIDOS EN LA CARTOGRAFÍA FACILITADA POR LA UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ SE HAN DELIMITADO EN LÍNEA DISCONTINUA CON EL APOYO DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y LA CARTOGRAFÍA FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.



NOTA 3: DONDE, POR SER MUY GRANDE LA PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUEDE DENTRO DE LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO O DE SERVIDUMBRE, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE HARÁ COINCIDIR CON EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE, (ART. 33,6 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS),



	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SEGÚN LEY 37/2015, DE CARRETERAS.
	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN PROPUESTA.
	LÍMITES DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.
	ZONA DE SERVIDUMBRE.
	ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN.
	LÍMITES SECTORES PGOU.

NOTA 4: EN LA ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER TIPO DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN, INCLUIDAS LAS QUE SE DESARROLLEN EN EL SUBSUELO, O CAMBIO DE USO, A EXCEPCIÓN DE LAS QUE RESULTAREN IMPRESCINDIBLES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES YA EXISTENTES. (ART. 33.1 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

VERTICE	X	Y
I5.1	292768,20	4018581,92
I5.2	292899,87	4018644,22
I5.3	292968,69	4018682,95
I5.4	292998,57	4018703,30
I5.5	293007,95	4018730,36
I5.6	293050,10	4018728,81
I5.7	293073,40	4018714,13
I5.8	293102,25	4018715,76
I5.9	293117,79	4018722,21
I5.10	293126,76	4018699,67
I5.11	293218,09	4018739,04

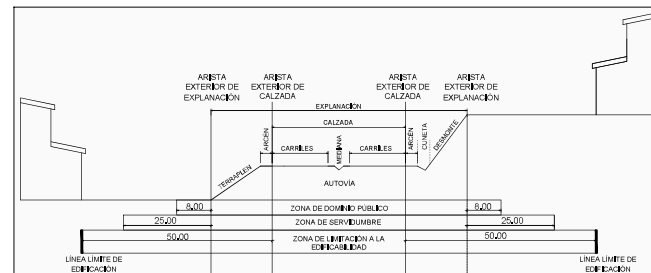
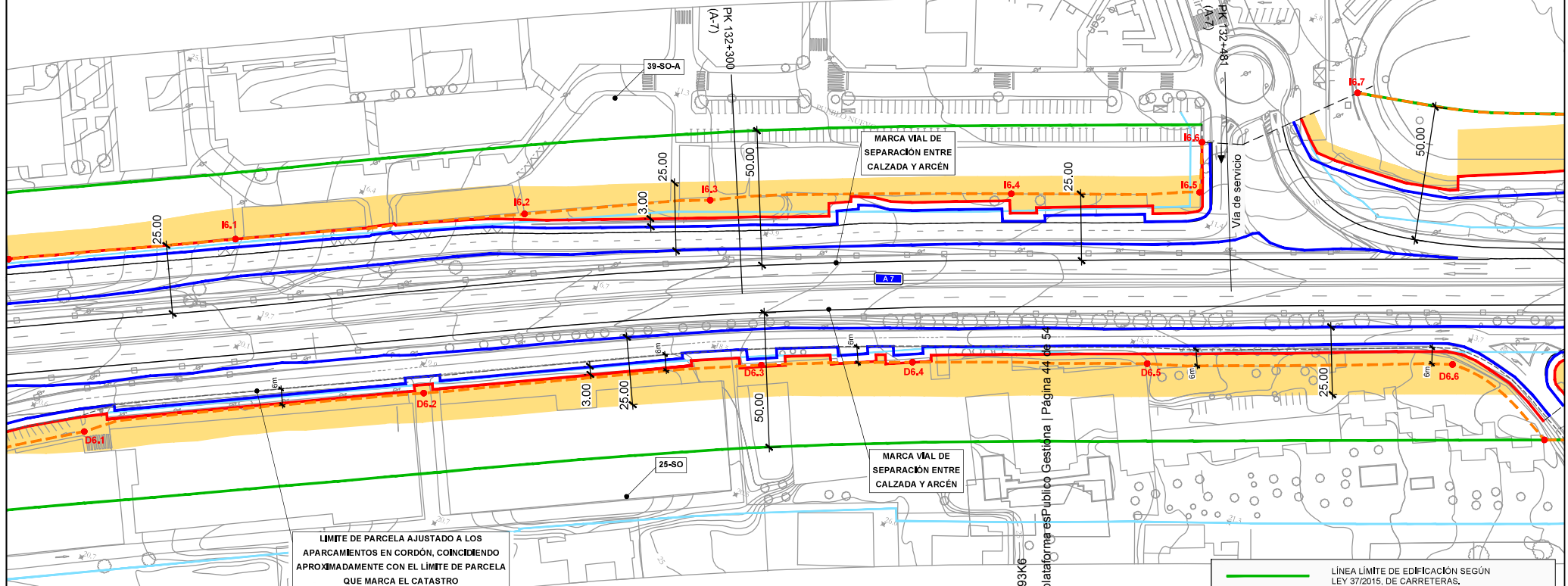
MARGEN DERECHA, COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
D5.1	292802.73	4018446.61
D5.2	292953.26	4018520.88
D5.3	293039.15	4018532.63
D5.4	293072.36	4018535.86
D5.5	293118.01	4018536.98
D5.6	293139.47	4018559.03
D5.7	293137.50	4018576.86
D5.8	293161.93	4018599.47
D5.9	293159.59	4018611.18
D5.10	293179.62	4018621.17

Cód. Validación: 3KNERJADRJ4AG3M3JAMKE93K6
Verificación: <https://sanproque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma



MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA		
MARGEN DERECHA. COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30	VERTICE	Y
	D6.1	293265.17
	D6.2	293379.74
	D6.3	293494.91
	D6.4	293547.57
	D6.5	293630.15
	D6.6	293737.51
		4018687.53
		4018741.40
		4018791.42
		4018810.39
		4018837.79
		4018873.89

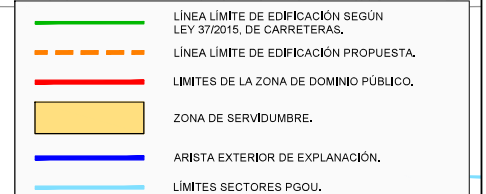
MARGEN IZQUIERDA. COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30	VERTICE	X	Y
	I6.1	293295.36	4018773.05
	I6.2	293393.79	4018816.28
	I6.3	293457.29	4018843.20
	I6.4	293562.41	4018881.35
	I6.5	293628.17	4018904.18
	I6.6	293623.03	4018922.03
	I6.7	293670.13	4018958.03



NOTA 1: EN EL CASO DE EXISTIR CALZADAS EXTERIORES A LOS BORDES DE DICHA TALUDES O MUROS, O EN TERRENO INCLINADO, LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN COINCIDIRÁ CON EL BORDE DE LA CUNETTA MÁS ALEJADO DE LA CARRETERA. (ART. 28.2 DE LA LEY 37/2015, DE CARRETERAS).

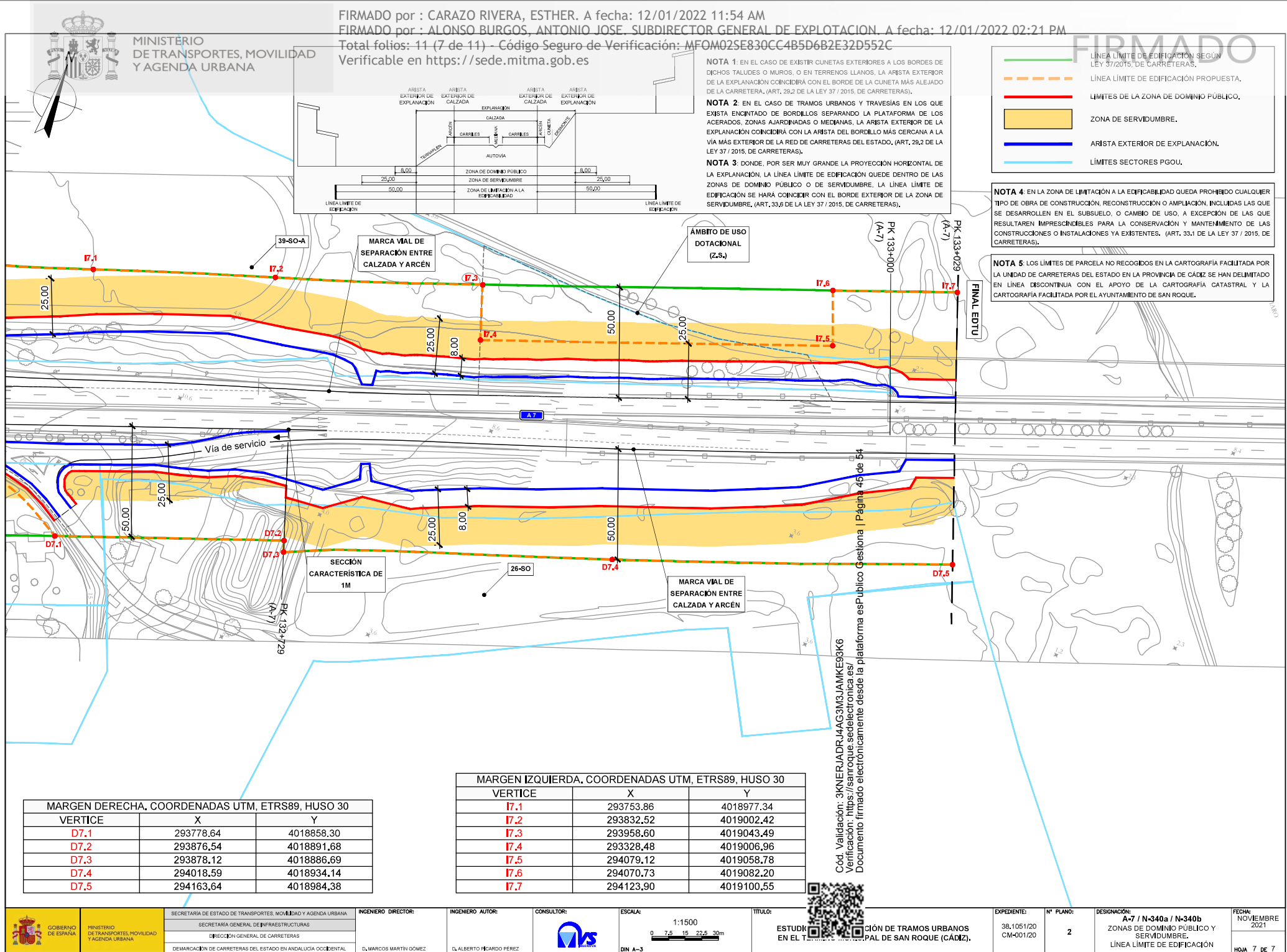
NOTA 2: EN EL CASO DE TRAMOS DE CARRETERA Y TRAVESÍAS EN LOS QUE EXISTA ENCLAVADO DE BORDILLOS DE BORDILLO LA PLATAFORMA DE LOS ACERADOS, ZONAS AJARDINADAS O ZONAS VERDES, LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN COINCIDIRÁ CON LA ARISTA DEL BORDILLO MÁS CERCANA A LA VÍA MÁS EXTERIOR DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO. (ART. 28.2 DE LA LEY 37/2015, DE CARRETERAS).

NOTA 3: DONDE, POR SER MUY GRANDE, LA PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUEDE DENTRO DE LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO O DE SERVIDUMBRE, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE HARÁ COINCIDIR CON EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE. (ART. 33.6 DE LA LEY 37/2015, DE CARRETERAS).



NOTA 4: EN LA ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER TIPO DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN, INCLUIDAS LAS QUE SE DESARROLLEN EN EL SUBSUELO, O CAMBIO DE USO, A EXCEPCIÓN DE LAS QUE RESULTAREN IMPRESCINDIBLES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES YA EXISTENTES. (ART. 33.1 DE LA LEY 37/2015, DE CARRETERAS).

NOTA 5: LOS LÍMITES DE PARCELA NO RECOGIDOS EN LA CARTOGRAFÍA FACILITADA POR LA UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ SE HAN DELIMITADO EN LÍNEA DISCONTINUA CON EL APOYO DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y LA CARTOGRAFÍA FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.



NOTA 3: DONDE, POR SER MUY GRANDE LA PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUEDE DENTRO DE LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO O DE SERVIDUMBRE, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE HARÁ COINCIDIR CON EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE, (ART. 33.6 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

INICIO EDU

PK 3+000

N-351

INICIO DE TRAVESÍA

Página 46 de 54

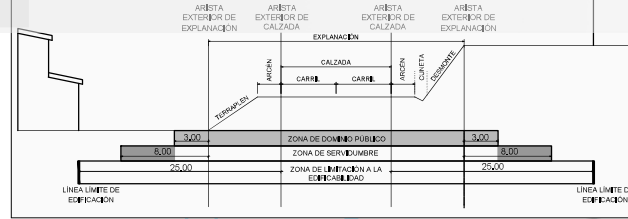
Cód. Validación: 3KNERJADRJ4AG3M3JAMKE93K6
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma



SECTOR 007-CA
Suelo Urbanizable
Sin Plan Parcial
Queda excluido del EDU.

-PK 3+253

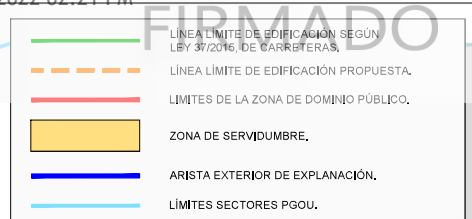
MARGEN IZQUIERDA, COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
I1.1	286020.46	4006536.89
I1.2	286053.36	4006488.27
I1.3	286089.34	4006448.28
I1.4	286102.92	4006449.30
I1.5	286091.98	4006429.78



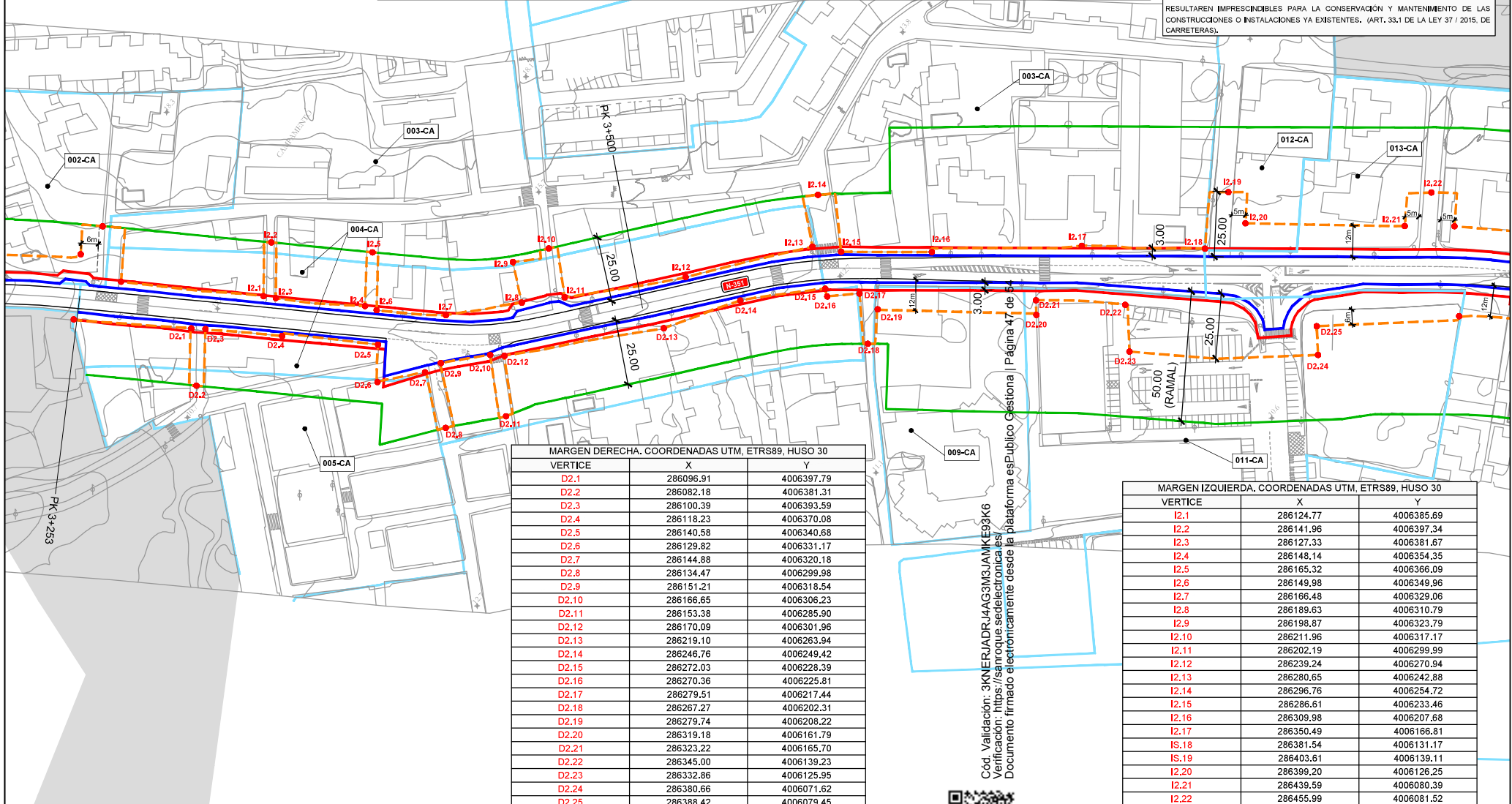
NOTA 1: EN EL CASO DE EXISTIR CUNETAS EXTERIORES A LOS BORDES DE DICHS TALUDES O MUROS, O EN TERRENOS LLANOS, LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN COINCIDIRÁ CON EL BORDE DE LA CUNETA MÁS ALEJADO DE LA CARRETERA. (ART. 29.2 DE LA LEY 37/2015, DE CARRETERAS).

NOTA 2: EN EL CASO DE TRAMOS URBANOS Y TRAVESÍAS EN LOS QUE EXISTA ENCINTADO DE BORDELLOS SEPARANDO LA PLATAFORMA DE LOS ACERADOS, ZONAS AJARDINADAS O MEDIANAS, LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN COINCIDIRÁ CON LA ARISTA DEL BORDELLO MÁS CERCAÑA A LA VÍA MÁS EXTERIOR DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO. (ART. 29.2 DE LA LEY 37/2015, DE CARRETERAS).

NOTA 3: DONDE, POR SER MUY GRANDE LA PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUEDE DENTRO DE LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO O DE SERVIDUMBRE, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE HARÁ COINCIDIR CON EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE. (ART. 33.6 DE LA LEY 37/2015, DE CARRETERAS).



NOTA 4: EN LA ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER TIPO DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN, INCLUIDAS LAS QUE SE DESARROLLEN EN EL SUBSUELO, O CAMBIO DE USO, A EXCEPCIÓN DE LAS QUE RESULTAREN IMPRESCINDIBLES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES YA EXISTENTES. (ART. 33.1 DE LA LEY 37/2015, DE CARRETERAS).



MARGEN DERECHA. COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
D2.1	286096.91	4006397.79
D2.2	286082.18	4006381.31
D2.3	286100.39	4006393.59
D2.4	286118.23	4006370.08
D2.5	286140.58	4006340.68
D2.6	286129.82	4006331.17
D2.7	286144.88	4006320.18
D2.8	286134.47	4006299.98
D2.9	286151.21	4006318.54
D2.10	286166.65	4006306.23
D2.11	286153.38	4006295.90
D2.12	286170.09	4006301.96
D2.13	286219.10	4006263.94
D2.14	286246.76	4006249.42
D2.15	286272.03	4006228.39
D2.16	286270.36	4006225.81
D2.17	286279.51	4006217.44
D2.18	286267.27	4006202.31
D2.19	286279.74	4006208.22
D2.20	286319.18	4006161.79
D2.21	286323.22	4006165.70
D2.22	286345.00	4006139.23
D2.23	286332.86	4006125.95
D2.24	286380.66	4006071.62
D2.25	286388.42	4006079.45

MARGEN IZQUIERDA. COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
I2.1	286124.77	4006385.69
I2.2	286141.96	4006397.34
I2.3	286127.33	4006381.67
I2.4	286148.14	4006354.35
I2.5	286165.32	4006366.09
I2.6	286149.98	4006349.96
I2.7	286166.48	4006329.06
I2.8	286189.63	4006310.79
I2.9	286198.87	4006323.79
I2.10	286211.96	4006317.17
I2.11	286202.19	4006299.99
I2.12	286239.24	4006270.94
I2.13	286280.65	4006242.88
I2.14	286296.76	4006254.72
I2.15	286286.61	4006233.46
I2.16	286309.98	4006207.68
I2.17	286350.49	4006166.81
I2.18	286381.54	4006131.17
I2.19	286403.61	4006139.11
I2.20	286399.20	4006126.25
I2.21	286439.59	4006080.39
I2.22	286455.99	4006081.52

Cód. Validación: 3KNERIADPL4AG3M3JANKE93K6
Verificación: <https://sede.mitma.gob.es>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPública



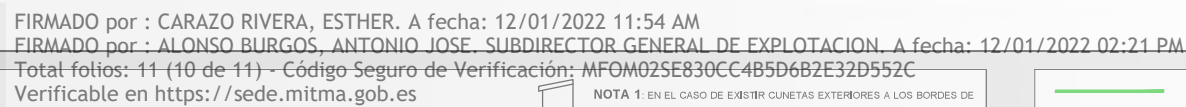
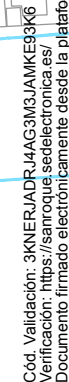


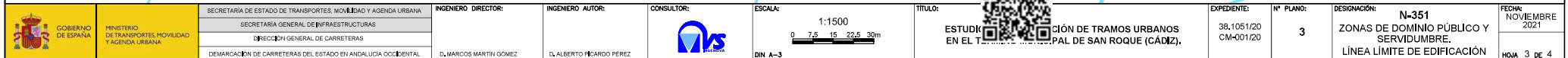
Diagrama de zonificación urbana que muestra la jerarquía de zonas de desarrollo urbano y sus límites. Se dividen en cuatro secciones: EXTERIOR DE EXPLORACIÓN, EXTERIOR DE CALZADA, EXPLORACIÓN y EXTERIOR DE EXPLORACIÓN. Las zonas incluyen: ANCHOS, CALZADA, CARRE, CARRE, ANCHOS, LÍMITA, y LÍMITA. Las distancias indicadas son 3,00, 8,00, 25,00 y 3,00. Se muestran líneas de límite de edificación y líneas de límite de edificación.

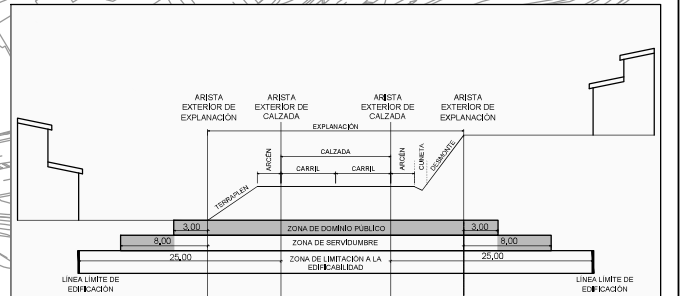
NOTA 3: DONDE, POR SER MUY GRANDE LA PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUEDE DENTRO DE LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO O DE SERVIDUMBRE, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE HARÁ COINCIDIR CON EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE. (ART. 33.6 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

NOTA 4: EN LA ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER TIPO DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN, INCLUIDAS LAS QUE SE DESARROLLEN EN EL SUBSUELO, O CAMBIO DE USO, A EXCEPCIÓN DE LAS QUE RESULTAREN IMPRESCINDIBLES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES YA EXISTENTES, (ART. 33.1, DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).



MARGEN IZQUIERDA.COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30		
VERTICE	X	Y
I3.1	286452.39	4006066.27
I3.2	286472.92	4006038.45
I3.3	286485.58	4006015.43
I3.4	286500.40	4006015.22
I3.5	286494.29	4005998.70
I3.6	286523.55	4005943.21
I3.7	286538.69	4005942.38
I3.8	286531.55	4005927.98
I3.9	286544.18	4005904.11
I3.10	286575.86	4005848.29
I3.11	286605.26	4005801.58
I3.12	286620.66	4005801.70
I3.13	286614.31	4005787.78
I3.14	286634.13	4005757.11
I3.15	286674.75	4005694.07





NOTA 3: DONDE, POR SER MUY GRANDE LA PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUEDE DENTRO DE LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO O DE SERVIDUMBRE, LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE HARÁ COINCIDIR CON EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE. (ART. 33.6 DE LA LEY 37 / 2015, DE CARRETERAS).

MARGEN IZQUIERDA COORDENADAS UTM, ETRS89, HUSO 30			
VERTICE	X	Y	
I4.1	286707.65	4005642.67	
I4.2	286723.19	4005614.72	
I4.3	286734.26	4005589.18	
I4.4	286748.38	4005546.91	
I4.5	286757.62	4005515.99	
I4.6	286770.33	4005471.96	
I4.7	286790.75	4005412.11	
I4.8	286801.53	4005419.54	
I4.9	286826.59	4005382.34	

Cód. Validación: 3KNERJADRJ4AG3M3JAMKE93K6
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma

E) RESUMEN EJECUTIVO

1. INFORMACIÓN Y FIGURA DE PLANEAMIENTO

En aplicación del artículo 62.1 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se redacta el presente resumen ejecutivo como documentación integrante de los instrumentos de ordenación urbanística en el marco de lo previsto por la legislación estatal en materia de suelo.

La finalidad del resumen ejecutivo es facilitar la participación y consulta de la ciudadanía en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística. En aplicación del artículo 25 de la referida legislación estatal en materia de suelo y tal y como establece el artículo 85.1.e) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, este documento debe contener:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Por lo tanto, el documento que se redacta y se tramita es un Estudio de Ordenación, en la parcela B1 del área 011-CA Campamento.

Se formula y realiza por iniciativa privada, y el mismo se hace en desarrollo de las previsiones del PGOU de San Roque, provincia de Cádiz.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

El presente documento urbanístico se realiza según lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), concretamente en lo desarrollado en su artículo 69, teniendo por objeto delimitar y establecer una nueva ordenación urbanística pormenorizada de una actuación de mejora urbana atendiendo a los motivos que expuestos en este Estudio de Ordenación.

3. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La parcela objeto de la actuación de mejora urbana se sitúa en la Calle Real, antigua carretera San Roque a La Línea y de titularidad estatal con la identificación CA-34, denominándose como parcela B1 en la Modificación del Estudio de Detalle mencionado. En Catastro se identifica con la referencia 6463919TF8066S0001GU.

Tiene una superficie de 3.371,98 m2 según el Modificado del Estudio de Detalle y 3.279 m2 según la ficha Catastral. Linda por el frente con la Calle Real, por el Oeste con la calle Mimosa y por el Sur y Este con resto de Parcelas privativas de la zona.

En la siguiente imagen se muestra un extracto del plano 6-R. *Usos pormenorizados* de la Modificación del Estudio de Detalle que ordena la finca, y donde se denomina como B1, ámbito concreto exacto del presente documento urbanístico.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

El artículo 27 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), (posteriormente modificado su apartado 1 por el Decreto - Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía), define las Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) y las destina para aquellas propuestas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen de nuevas dotaciones públicas o impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización y quede debidamente justificada la mejora en la ciudad existente.

Para llevar a cabo la actuación propuesta se establecen una serie de criterios y determinaciones básicas que se modifican en el planeamiento vigente:

- Generar una nueva ordenación, coherente con la ubicación donde se encuentra, fruto del nuevo uso pormenorizado terciario que se establece.
- Aumentar la edificabilidad levemente para ajustarse al nuevo uso, sin modificación de alturas ni otros parámetros urbanísticos.
- Concretar las cesiones y reservas dotacionales que esta modificación produce, si las hubiese, debido al cambio de uso y aumento de edificabilidad y aprovechamiento.

Por lo tanto, el objetivo fundamental de la AMU, que se circunscribe íntegramente con la denominada parcela B1, es el cambio de calificación y uso pormenorizado pasando de Industrial a Terciario. Para ello, la edificabilidad máxima de la parcela aumenta levemente para ajustarla a un encaje más comercial.

En el siguiente cuadro se recoge un estudio comparativo entre los parámetros urbanísticos vigentes en la parcela actualmente y los parámetros propuestos en este Estudio de Ordenación:

PARCELA B1	CALIFICACION	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	APROVECHAMIENTO (UAS)
CONDICIONES ACTUALES	I	INDUSTRIAL	3.371,98	5.257,16	1,56	0,40	2.102,86
CONDICIONES PROPUESTAS	Te	TERCIARIO	3.371,98	5.350,00	1,59	0,60	3.210,00

La modificación del uso altera el aprovechamiento lucrativo de la parcela al aplicarse los coeficientes de uso vigentes sobre el mismo, **aumentando la edificabilidad máxima permitida en 92,84 m2t para albergar el total de 5.350 m2t**. Tras esta decisión y por aplicación de los coeficientes de homogeneidad, **el incremento de aprovechamiento se cuantifica en 1.107,14 UAS**.

Por otro lado, el Uso global del área de planeamiento incorporado no se modifica como tampoco su Intensidad (que no se fija a tratarse de usos no residenciales).

En base a todo lo anterior, la actuación de mejora urbana propone los siguientes criterios para la ordenación detallada:

1. Establecer una nueva ordenación contextualizada y adaptada a la realidad actual. La consideración de la singularidad de esta zona de ciudad como pieza urbana de conexión entre dos ámbitos de la localidad, vinculada a una vía importante de comunicación.
2. Supresión de un uso Industrial distorsionador del crecimiento real y efectivo de todo el núcleo de Campamento que se ha producido con preminencia del uso residencial unifamiliar aislado, generando un área homogénea de esta tipología con sus características propias. Este carácter Residencial hace completamente desaconsejable la implantación de cualquier uso industrial por las distorsiones que puede provocar en el funcionamiento de esta pieza urbana que se reconoce como autónoma por la configuración de sus accesos, límites exteriores y marcada memoria colectiva.
3. Mejora de las condiciones ambientales de todo el núcleo y sus habitantes al impedir la implantación de usos industriales que pueden ser nocivos en su convivencia con los residenciales y evitando situaciones de peligro que pudieran darse con actividades como las estaciones de suministro de carburante.
4. La modificación a un uso terciario pone en valor la realidad existente incorporando un nuevo equipamiento de servicios a la comunidad y recalificando el ámbito. La implantación de esta actividad terciaria comercial sin duda mejora la calidad de vida de los habitantes del núcleo de Campamento.
5. Mejora de los desplazamientos a nivel local bajo criterios de proximidad y eficiencia. Se fomentan igualmente los vínculos y relaciones con la ciudad facilitando su conectividad e interrelación.

6.

Garantiza la edificación y terminación del frente de fachada a la carretera mejorando la imagen urbana gracias a un uso más atrayente en la zona que el industrial actual.
7.

Eliminación de vacíos residuales históricamente sin consolidar.
8.

Modifica el acceso a la parcela diseñado en el Modificado del Estudio de Detalle, mejorando la accesibilidad y funcionalidad de la carretera CA-34, dando que el propuesto en el E.D. se hacía directamente a la zona de dominio público de esta vía estatal. El nuevo acceso se realiza ahora a la calle Mimosas. Concretamente, el acceso de entrada a la parcela se realiza por la zona propuesta para ello más alejada de la vía CA-34, y el de salida a la parcela, por el otro, evitando así igualmente que una posible retención de vehículos esperando para entrar a la parcela suponga impacto alguno en la citada carretera estatal.

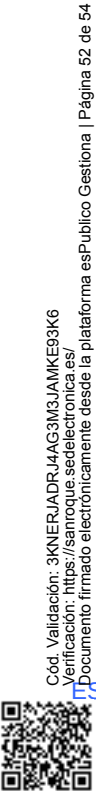
Con todo esto se favorece y fomenta la diversidad funcional y de usos compatibles en el área.

5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Será de aplicación las determinaciones del Artículo 78.2 de la LISTA, respecto a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito delimitado en el presente documento. La duración de dicha suspensión será de 2 años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del presente instrumento de ordenación urbanística.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- I01. Plano de Información. Situación.
- O01. Plano de Ordenación. Zonificación. Calificación – Propuesta.



Cód. Validación: 3KNERJADRJ4AG3M3JAMKE93K6
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 54

 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: 3.371,98 m²s  LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL	Cód. Validación: 3XNKLJADPLASJIAJWAE Documento firmado electrónicamente desde la fecha de emisión: 2025/05/01	ESTUDIO DE ORDENACIÓN. PARCELA B1 DEL ÁREA 011-CA CAMPAMENTO DEL PGOU DEL T.M. DE SAN ROQUE, CÁDIZ <u>PLANO DE SITUACIÓN</u> Plano de INFORMACIÓN  PROMOTOR: HACIENDA EL ROSARIO S.L. REDACTOR: JUAN OSES GIMÉNEZ ARAGÓN Arquitecto Colg. nº 4.216 COAS 101	Mayo de 2025 ESCALA 1 : 2.500
--	---	---	--

01



— — — — — ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: 3.371,98 m²s

USO Terciario (T)
Altura máxima 3 PLANTAS o 9,50 m de altura reguladora.
Tolerancia altimétrica en cuarta planta de 50% de la tercera

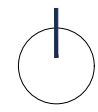
COA. MÉRIDA: PLAN DE ORDENACIÓN DEL T.M. DE SAN ROQUE, CÁDIZ
Verificación: 18/05/2025
Documento firmado electrónicamente desde el sistema eSistema de Certificación de la Junta de Andalucía



ESTUDIO DE ORDENACIÓN. PARCELA B1 DEL ÁREA 011-CA CAMPAMENTO DEL PGOU DEL T.M. DE SAN ROQUE, CÁDIZ

ZONIFICACIÓN. CALIFICACIÓN - PROPUESTA

Plano de ORDENACIÓN



PROMOTOR:
HACIENDA EL ROSARIO S.L.

REDACTOR:
JUAN OSES GIMÉNEZ ARAGÓN
Arquitecto Colg. nº 4.216 COAS

Mayo de 2025
ESCALA 1 : 200

001