



Ilustre Ayuntamiento
de San Roque

**ÁREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA
URB - PLA – PGEN – EXP. 12975/2021 NMG/JACS**

Da. ANA NÚÑEZ DE COSSÍO, DOCTORA EN DERECHO, FUNCIONARIA DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN DE CARÁCTER ESTATAL, 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 **“Innovación por Modificación Puntual del PGOU en las áreas 18-ES, 19-ES Y NU-48 en el núcleo de la Estación de San Roque, T.M. de San Roque (Cádiz) y su Estudio Ambiental Estratégico”**, con arreglo al documento redactado por los servicios técnicos del área de Urbanismo, O.T. y M.A. del Ilustre Ayuntamiento de San Roque, que fue aprobado inicialmente en el **PUNTO 3.1** de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día seis de marzo de dos mil veintiséis, consta de 60 páginas, incluido el presente certificado, debidamente codificadas y firmadas electrónicamente.

En San Roque, firma con el Vº Bº la Sra. Alcaldesa Accidental del Ilustre Ayuntamiento de San Roque y la Sra. Secretaría General.

Documento firmado electrónicamente al margen





INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN.

Documento

Para aprobación inicial

BORRADOR DEL PLAN
VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN

DICIEMBRE 2021
JULIO 2025





INDICE

0	INTRODUCCIÓN	4
0.1	Equipo Redactor	4
0.2	Objeto	5
1	MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	5
1.1	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación	5
1.2	Contenido de la Modificación	6
1.3	Clasificación actual del suelo	6
1.4	Condición de suelo urbano	7
1.5	Información Urbanística	10
15.2	Características naturales del territorio	11
1.5.2.1	Ámbito de la actuación: Límites físicos	11
1.5.2.2	Topografía	11
1.5.2.3	Vegetación	11
1.5.2.4	Geología	11
1.5.2.5	Clima	12
1.5.3	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	12
1.5.3.1	Usos	12
1.5.3.2	Edificación existente	13
1.5.3.3	Infraestructura existente	13
1.5.3.3.a)	Red viaria:	13
1.5.3.3.b)	Abastecimiento de agua potable	13
1.5.3.3.c)	Saneamiento y depuración	13
1.5.3.3.d)	Energía eléctrica	13
1.6	Alternativas Consideradas	14
1.7	Justificación y descripción de la ordenación adoptada	17
1.7.2	Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación	17
1.7.2.1	Evaluación de Impacto Ambiental	17
1.7.2.2	Ordenación: Viario Básico	19
1.7.2.3	Gestión	19
1.8	Descripción de las infraestructuras a implantar	20
1.8.1	Abastecimiento de agua potable	20





1.8.2 Saneamiento y depuración	20
1.8.3 Energía eléctrica	20
1.8.4 Telefonía	20
2 NORMAS URBANÍSTICAS	21
3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS ÁREAS PROPUESTAS ..	22
4 ESTUDIO ECONÓMICO_FINANCIERO	28
4.1 Estudio Económico	28
4.2 Estudio Financiero	29
4.3 Informe Sostenibilidad Económica	30
5 PROGRAMA DE ACTUACIÓN	31
6 RESUMEN EJECUTIVO	32
7 PLANO DE SITUACIÓN	33
8 ANEJOS:	
1- INFORME ARCGISA	
2- INFORMES SEVILLANA	
9 PLANOS	
6.1. PLANOS DE INFORMACIÓN	
6.2. PLANOS DE ALTERNATIVAS	
6.3. PLANOS DE ORDENACIÓN	





0 **INTRODUCCIÓN**

0.1 **Equipo Redactor**

El documento ha sido redactado por Los servicios técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de San Roque de acuerdo con el siguiente equipo:

Dirección Técnica y coordinación:
Nicolás Moncada García - Arquitecto Municipal.

Delineación:
José Gerardo Ruiz del Rio. Delineante.
Maquetación:
José A. Casas

Estudio Ambiental:
Alberto López. Biólogo

Asistencia técnica y ambiental:
IBERMAD, Medio Ambiente y Desarrollo, S.L.





0.2. Objeto y antecedentes.

La presente Innovación por Modificación Puntual del PGOU vigente (A.D. 25/07/2000) que afecta a parte del área NU-48, en suelo no urbanizable, y parte de los ámbitos de las áreas 18-ES y 19-ES, en suelo urbano, tiene por objeto adaptar el ámbito de la modificación a la estructura de la propiedad que garantice la ejecución del mismo, reajustando, a su vez, áreas de borde que se han visto ocupadas, al margen del plan o han sufrido un proceso de consolidación de infraestructuras que hacen necesario la reconsideración del tipo de clasificación de suelo propuesto.

Por todo ello se propone el ajuste del suelo no urbanizable a otros límites a áreas menos transformadas, con la incorporación al suelo susceptible de ser urbanizado de aquellas áreas del borde urbano, que de una u otra forma han invalidado el modelo propuesto por el PGOU vigente, así como la propuesta de un nuevo sistema general de espacios libres que compensen y mantengan el estándar previsto en el planeamiento general vigente.

El ámbito total al cual se refiere esta Modificación alcanza una pequeña parte del área NU-48 de suelo no urbanizable, y parte de las áreas 18-ES y 19-ES, en suelo urbano consolidado y tiene una superficie total de 25.335 m².

El área de suelo no urbanizable afectada por la Innovación es de 19.551 m². (22-ES-1)

Las áreas de suelo urbano afectadas son las 18-ES y 19-ES, con una superficie total de 5.784 m², en suelo urbanos consolidado. (22-ES-2,22-ES-3, 22-ES-4 Y22-ES-5)

Debe recordarse que este ámbito ha sido objeto de una Modificación Puntual que se aprobó provisionalmente por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque en sesión plenaria celebrada el 28 de junio de 2012, pero que no llegó a aprobarse definitivamente al modificarse en 2015 la normativa autonómica sobre Evaluación Ambiental Estratégica y su aplicación al planeamiento urbanístico en Andalucía.

Como consecuencia de ello se redactó el documento inicial estratégico y el Borrador del Plan para solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica. La solicitud fue admitida a trámite por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y posteriormente este organismo emitió el Documento de Alcance mediante resolución del Delegado Territorial de 4/01/2024 (EXPEDIENTE EAE-13-2021)

1 MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

1.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación

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





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

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

- Poner en funcionamiento nuevo suelo que permita cubrir las demandas de viviendas protegidas reales en el núcleo de la Estación, que así sirva de contrapunto y control del crecimiento desordenado actual. Dichos suelos permitirán ampliar la oferta de viviendas de protección oficial.
- Dimensionar y ubicar en el territorio esquemas de infraestructuras de servicios que permitan completar las redes de pluviales situadas al este del núcleo de la Estación.
- Rediseñar los ámbitos de los sectores de desarrollo a la estructura real de los agentes inversores, sin por ello alterar el fin último previsto en el PGOU.
- Ajuste a la estructura y forma actual de ocupación del espacio.

1.2 Contenido de la Modificación.

Para alcanzar los objetivos propuestos, la Innovación que nos ocupa propone alterar las siguientes determinaciones del P.G.O.U. vigente en el núcleo de La Estación.

1º) Modificar el ámbito del actual suelo no urbanizable NU-48 al este del núcleo de la Estación, clasificado en el PGOU vigente como suelo no urbanizable con la categoría de rural o natural (subcategoría 1), de acuerdo con lo dispuesto en la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la LOUA, aprobada el 7 de mayo de 2009 por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque. (Con una superficie aproximada de 2 Has.)

2º) Regularización del área 18-PEI en la c/ Viento de Levante, con la inclusión del suelo municipal perteneciente a las antiguas viviendas de los maestros para la ejecución de la segunda fase de 15 viviendas protegidas de la empresa municipal de la vivienda EMROQUE, S.A.

3º) Proceder como consecuencia y además a la corrección de las alineaciones de la c/ Viento de Levante en ambos lados.

4º) Regularización de los fondos de parcela del área 19-ES que han supuesto un crecimiento desordenado.

5º) Reconocimiento de los suelos existentes como espacios libres privados pertenecientes a la Urbanización Parque San Bernardo.





1.3 Clasificación actual del suelo.

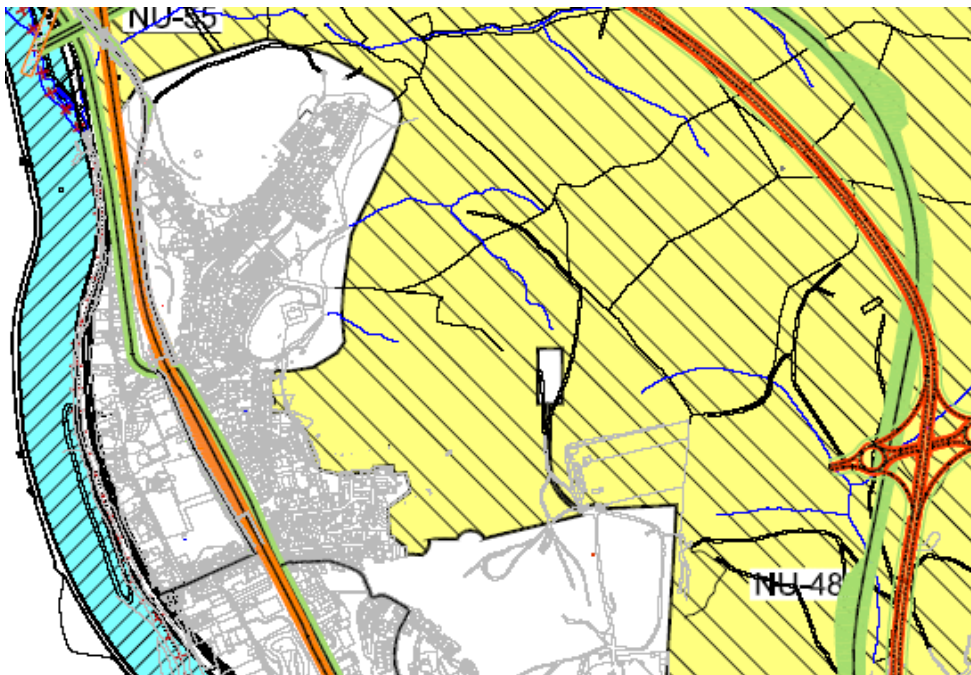
El área del actual suelo no urbanizable NU-48 al este del núcleo de la Estación, está clasificado en el PGOU vigente como suelo no urbanizable con la categoría de rural o natural (subcategoría 1), de acuerdo con lo dispuesto en la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la LOUA.

Presenta las siguientes determinaciones:

- b.3 Carácter natural o rural: constituido por los terrenos de las zonas de SNU de Protección Cautelar y SNU de Usos preferentemente Agrícolas establecidas en el artículo 2.a y b del capítulo 1, Título Séptimo de las NNUU del PGOU, como:

b.3.1. Suelo no urbanizable común (subcategoría 1):

□ Áreas: 1, 8, 14, 15, 39, 42, **48**, 49, 50, 51, 52, 53,54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63 ,64 ,65 ,66 ,67 ,68 ,69,70 ,71 ,72,74



Adaptación Parcial SNU.

El área NU-48 se ve afectada en una superficie de 2 Has. Aproximadamente (19.

El resto del suelo afectado en las áreas 18-ES y 19-ES es suelo urbano consolidado de acuerdo con lo dispuesto en la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la LOUA.





1.4 Condición de suelo urbanizado y urbanizable.

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

Regulación:	Sin regulación.
Remisión a planeamiento:	Ordenanza directa.
Regulación del suelo:	No urbanizable común.
Usos del suelo:	<ol style="list-style-type: none">1. Explotación agropecuaria.2. Explotación forestal.5. Vertidos de residuos.7. Otros usos de interés públicos.

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

Para la transformación del suelo no urbanizable será necesario tener en cuenta la vigente normativa de suelo y ordenación urbanística:

De acuerdo con lo dispuesto en 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, será de aplicación lo dispuesto en su artículo 7:

“Artículo 7 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

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.”

Artículo 18 Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.





1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.





Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002) (LOUA), establece:

Artículo 45. Suelo urbano.

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Analizado el suelo en cuestión, en la parte afectada por el NU-48, no podemos afirmar que estos suelos tengan la condición de suelo urbano, ya que no se trata de suelo ya transformado por contar, como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establece la legislación urbanística.





Por tanto, el suelo integrado por parte del NU-48, debe quedar enmarcado dentro del suelo urbanizable de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA.

Artículo 47. Suelo urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, as como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

El resto de los suelos afectados pertenecientes a las áreas 18-ES y 19-ES, tienen la condición de suelo urbano, puesto que se trata de suelos ya transformados por contar, como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establece la legislación urbanística.

La condición de suelo urbano consolidado para las áreas 18-ES y 19-ES se justifica por cuanto presenta una transformación evidente, que la hace contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y por tanto cumple todos los requisitos establecidos en el artículo 45 de la LOUA, teniendo en cuenta que el vigente PGOU ya los clasifica como suelo urbano.

1.5 Información Urbanística

1.5.1 Planeamiento vigente.

El presente documento formula una modificación puntual para parte del área NU-48, y parte de las áreas de suelo urbano 18-ES y 19-ES del PGOU del término de San Roque, aprobado definitivamente por Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 25 de Julio de 2.000, publicada en el B.O.P. el 7 de Septiembre de 2.000.





El 7 de Mayo de 2009 se aprobó por el Ayuntamiento-Pleno la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía.

15.2 Características naturales del territorio

1.5.2.1 **Ámbito de la actuación: Límites físicos**

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

Sus límites naturales están constituidos al Este por la ladera de la loma de La Pólvora, al Sur por la Urbanización Residencial San Bernardo, Oeste por el núcleo de la Estación en la zona de equipamientos del Grupo escolar San Bernardo y al Norte con resto del área NU-48, en el límite con la servidumbre del colector de pluviales de la loma de la Pólvora y la denominada Piedra Gorda.

El ámbito queda atravesado por el Este por una línea eléctrica aérea de media tensión (15/20 Kv.) que tiene como destino la presa de regulación de la Agencia Andaluza del Agua e inicio de la subestación eléctrica existente en la Estación (Avda. Guadarranque).

En su conjunto el ámbito objeto de la modificación supone una superficie de 25.335 m². Con el siguiente desglose:

NU-48 =	16.227 m ²
18-ES =	4.464 m ² .
19-ES =	4.644 m ²

1.5.2.2 **Topografía**

La topografía presenta suaves pendientes, en dirección Este-Oeste y Norte Sur, con curvas de nivel paralelas a la pendiente de la loma de La Pólvora.

1.5.2.3 **Vegetación**

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

1.5.2.4 **Geología**

Los materiales estudiados pertenecen a la denominada Región III. Litológicamente, los materiales que predominan corresponden a areniscas, arcillas y margas que se presentan en formaciones tipo Flysch y areniscas masivas de carácter silíceo con intercalaciones de arcillas pizarrosas. Hay que precisar que los materiales van del Cretácico hasta el Mioceno Superior y están por lo general muy tectonizados.





En esta región se incluyen otros materiales de carácter predominantemente detríticos, que corresponden a margas, areniscas calcáreas, conglomerados de edad miocena, pliocena y conglomerados (terrazas aluviales), arcillas, limos y arenas de edad cuaternaria.

Dentro de la denominada Región III, los materiales que comprenden las distintas zonas objeto de estudio están a su vez incluidas en una subdivisión denominada Área, en las que se tiene presente criterios de tipo litológico, dentro de un contexto geotécnico. Así pues, el área que define la zona es la denominada como Área III_3, que litológicamente está constituida por materiales de carácter detrítico, conglomerados, areniscas calcáreas, arenas y margas.

La morfología corresponde a colinas onduladas, de pendientes suaves y laderas tendidas.

La capacidad portante de estos materiales es de baja a media, los asientos serán de magnitud media. Apoyándose en la discordancia erosiva angular del flysch, aparece una serie fundamentalmente muy extendida en la zona. La base transgresiva es una formación conglomerática basta, con cantos y bloques con matriz arcilloso_arenosa. La potencia de este estrato no supera los 15 m., haciendo frecuentes cambios laterales y verticales a otras facies.

1.5.2.5 **Clima**

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

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

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

1.5.3 **Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**

1.5.3.1 **Usos**

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizables son actualmente improductivos.





1.5.3.2 **Edificación existente**

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

La edificación existente es un antiguo edificio perteneciente al Ayuntamiento de San Roque que eran las antiguas viviendas de los maestros del grupo escolar de la Estación.

1.5.3.3 **Infraestructura existente**

1.5.3.3.a) **Red viaria:**

Los terrenos poseen varios puntos de conexión con la trama del entorno, siendo el más importante el acceso directo desde la actual Avda. Del Guadarranque. Asimismo las conexiones viarias se realizan a través de la c/ Viento de Levante, c Piedra gorda y Residencial San Bernardo.

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

Actualmente la zona indicada no posee graves problemas en cuanto al posible abastecimiento de agua, pudiendo situarse el mismo por los distintos puntos de conexión previstos, a través de la c/ Viento de Levante y c/ Piedra Gorda.

1.5.3.3.c) **Saneamiento y depuración**

Se dispone de saneamiento con un colector de 400 mm para fecales en el punto de conexión con la c/ Viento de Levante y otro de aguas pluviales en el mismo sitio de 600 mm.

El ámbito está rodeado de la red de pluviales realizada en los años 70 del siglo pasado por la CHS para evitar las inundaciones en el Barrio de La Estación construida por una red ejecutada mediante una tubería de sección elíptica (ovoide) de 120 cms de altura que conduce el agua de la ladera hasta el río Guadarranque a través de distintas redes.

1.5.3.3.d) **Energía eléctrica**

Deberá reservarse el suelo destinado a centros de transformación que tomaran la energía de la red de media-tensión existente, debiendo preverse la conexión de acuerdo con los condicionantes establecidos por la Cia. Suministradora.

1.6 **Alternativas Consideradas.**

Para la formulación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de San Roque se han considerado dos alternativas, además de la Alternativa cero o de inacción, que a continuación se desarrollan.





ALTERNATIVA 0.

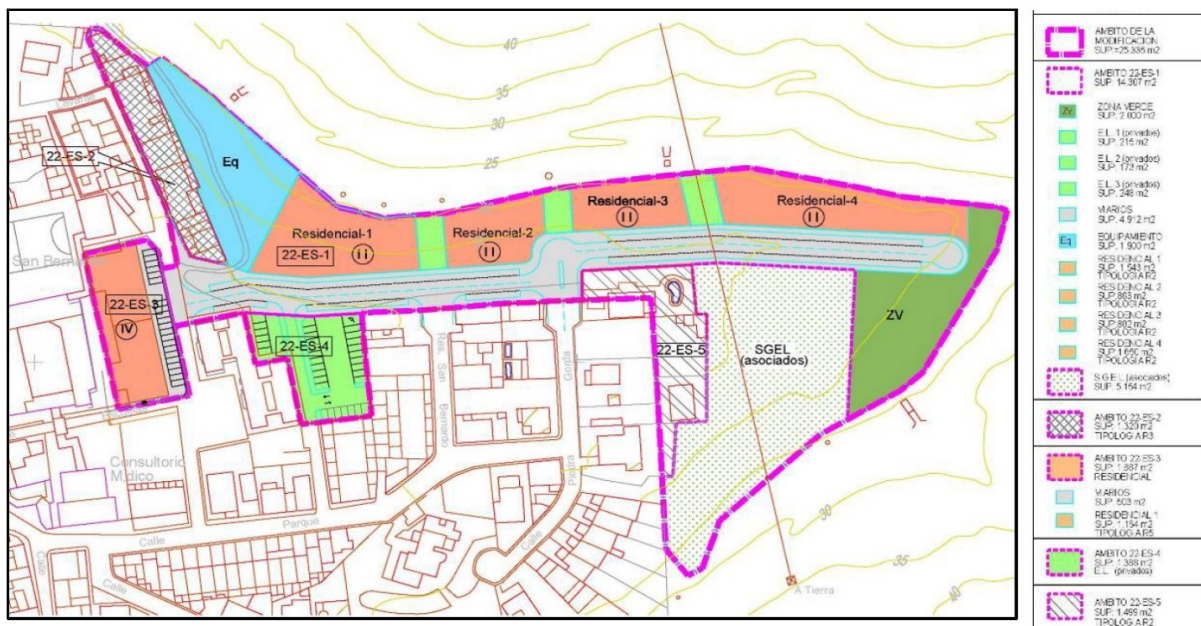
El mantenimiento de la situación actual y su probable evolución. Consistiría en no introducir cambios en las determinaciones establecidas por el PGOU en vigor en el ámbito objeto de la presente modificación puntual. En los apartados precedentes se han descrito las características principales de la Alternativa 0.

Ello supondría no realizar la Innovación planteada por lo que no se alterarían las condiciones actuales del PGOU vigente.

ALTERNATIVA 1.

Esta Alternativa plantea una reordenación y extensión limitada del borde este del núcleo de la Estación y Taraguilla. Se modifica la ordenación tanto de las zonas urbanas colindantes como de una pequeña porción del suelo no urbanizable para conformar un borde urbano regular y bien delimitado, eliminado el efecto de trasera urbana, articulando toda la zona con un nuevo eje viario, prolongación de la trama preexistente, dotándolo de equipamientos en posiciones privilegiadas y destinando varias parcelas a cubrir la demanda no satisfecha de viviendas de protección oficial.

Densidad: 20viv./ha y una edificabilidad 0,3 m²/m².



- **Viario.** La ordenación propuesta se articula en torno a una nueva vía que se proyecta a media ladera, dándole continuidad al viario ya existente, como la Calle Mejorana, la Calle Viento de Levante, Calle la Piedra Gorda, y la Calle Residencial San Bernardo.





- **Sistema de espacios libres y equipamientos.** Se ha dotado de una zona verde, justo en el extremo Este de la Modificación y anexa a ella se encuentra el sistema general de espacios libres (asociados). Además, se ha establecido una serie de equipamientos en el extremo Oeste de la Modificación Puntual. A esto habría que añadir tres Sistemas Libres privados.
- **Usos lucrativos.** Se incorporan nuevos usos residenciales además de los ya existentes que se encuentran dentro del ámbito de la Modificación, de esta manera se remata la nueva trama urbana. En concreto se establecen cuatro nuevas zonas residenciales que se incorporan a las dos ya existentes.

Para cada área, en las que se divide el ámbito de la modificación, las determinaciones dependen de situaciones particulares de cada una de ellas, así:

Para la zona trasera de las c/ Piedra Gorda y Residencial San Bernardo se establece la clasificación de suelo urbanizable sectorizado(22- ES-1) y para el resto de los sectores de suelo urbano consolidado(áreas 22-ES-2, 22-ES-3, 22-ES-4 y 22-ES-5), puesto que ya cuentan con esa clasificación.

Para el suelo urbanizable se plantea la actuación a través de una unidad de ejecución y tipología de vivienda plurifamiliar en bloque, con tipología R3 y/o R-5, con dos plantas de altura máxima.

Para la zona de suelo urbano consolidado ES-22-3 la tipología se determina la R3- “Residencial en núcleos”, para la ES-22-3 se determina la tipología R5- Residencial plurifamiliar en bloque y para la ES-22-5 se determina la tipología R2, que es la que se especifica en el vigente Plan General para el área 019-ES a la que pertenece.

El espacio libre situada junto a los bloques de la Urbanización San Bernardo (Parque-Estación) se destina a jardines y aparcamientos de uso privado.

ALTERNATIVA 2.

Esta Alternativa introduce un cambio al permutar la ubicación de una de las parcelas residenciales por la del sistema de equipamientos. Con ello se consigue una posición más centrada de las dotaciones, lo que redundaría en un mejor acceso a las dotaciones por la población que se asienta en la zona pero también de la población del núcleo urbano de La Estación. La reducción de la distancia de los desplazamientos al sistema de equipamientos posibilita desplazamientos no motorizados, se mejora la accesibilidad a estas dotaciones de población vulnerable y se aumentan los desplazamientos no motorizados frente a los motorizados.





Por otro lado, también se aumenta la densidad hasta 35 viv./ha y la edificabilidad 0,5 m²s/m²t. Con este incremento se logra un modelo urbano más adecuado para la implantación de viviendas de protección oficial, pues se posibilita la tipología de viviendas en bloques abiertos manteniendo densidades de medias viviendas. Esta tipología supone un aprovechamiento más adecuado y racional del suelo, resolviendo la demanda de VPO en un espacio reducido.



1.7 Justificación y descripción de la ordenación adoptada

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

1.7.2.1 Prevención y control ambiental

La Innovación de ordenación del vigente PGOU está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo a lo previsto en la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, al suponer modificaciones en la clasificación del Suelo no urbanizable, que pasa a clasificarse como urbanizable (y se incorpora al ya clasificado como tal). En la alternativa elegida se han incluido las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico y el Documento de Alcance.

No obstante, al estar la presente Modificación puntual sujeta al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinario al afectarse a la clasificación del suelo no urbanizable serán el Documento Ambiental Estratégico y la propuesta final del Plan los que recojan las prescripciones de corrección y control definitivas y las medidas correctoras necesarias.





PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS.

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

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE ATMÓSFERA.

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

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

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE EL SUELO.

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

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

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.

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

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

Con ello se considera improbable el afloramiento del acuífero.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE EL MEDIO BIÓTICO.

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LA VEGETACIÓN.

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

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

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS SOBRE LA FAUNA.

No se prevé medida correctora de impacto sobre la fauna.





MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO.

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

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

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

Las medidas correctoras que se proponen, además de las que se dispongan durante la en la Evaluación Ambiental Estratégica, son las siguientes:

- 1 - La vía pecuaria “Cañada Real de Manilva” con 75,22 m. de ancho no se ve afectada por la modificación que se plantea, como puede comprobarse en los planos de información donde se refleja la situación de dicha vía pecuaria.
- 2 - El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización deberán contemplar las determinaciones urbanísticas y medidas ambientales que se recogen en el presente documento de planeamiento y su DAE.
- 3 - Los Proyectos de Urbanización deberán contemplar el tratamiento de fachadas a los nuevos bordes urbanos, así como establecer el sistema de recogida de los residuos sólidos urbanos, incluyendo la previsión de zonas destinadas a la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.
- 4 - El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y DAE quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística o/y al control por las ordenanzas municipales de las diferentes actividades a desarrollar.

1.7.2.2 **Ordenación: Viario Básico**

La estructura viaria básica del conjunto del ámbito de la propuesta se articula en torno a una nueva vía a media ladera, así como en la prolongación de los viarios en fondo de saco de la Urbanización San Bernardo y demás viales grafiados en planos.





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

1.7.2.3 **Gestión.**

Sector 22-ES- área 1: S= 14.516 m²

Suelo Urbanizable sectorizado (Unidad de ejecución).

Remisión a planeamiento: Plan parcial

Uso global : residencial

Sistema de Actuación: Compensación (obtención del viario y zonas verdes y sistema general de espacios libres y equipamientos s/ art. 17 de la LOUA).

Vivienda protegida: 100 % del uso residencial

La obtención, ejecución y financiación de todos los sistemas generales corre a cargo de esta área.

Sistema general de espacios libres (asociado): 5.154 m²

Sector 22-ES área 2. S=1.409 m²

Suelo urbano con ordenanza directa.

Sistema de actuación: ordenanza directa.

Sector 22-ES área 3: S=1.667 m²

Suelo urbano con ordenanza directa.

Sistema de actuación: ordenanza directa.

Sector 22-ES área 4: S=1.388 m²

Suelo urbano con ordenanza directa.

Sistema de actuación: ordenanza directa.

Sector 22-ES área 5: S= 1.499 m²

Suelo urbano con ordenanza directa.

Sistema de actuación: ordenanza directa.

1.8 **Descripción de las infraestructuras a implantar**

1.8.1 **Abastecimiento de agua potable**

Nueva red para abastecimiento de toda el área.



1.8.2 Saneamiento y depuración

Colector de 400 mm. a lo largo del viario local .

1.8.3 Energía eléctrica

Centros de transformación y redes de media y baja tensión. Conexión con Sub estación.

1.8.4 Telefonía

Canalizaciones y arquetas de acuerdo con la normativa específica.

2 NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

3 FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LAS NUEVAS ÁREAS PROPUESTAS

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





PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA

Número de ficha..:		Localización.:	022-ES-1	Superficie.:	14.516
--------------------	--	----------------	-----------------	--------------	--------

Regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 Clasificación.....: URBANIZABLE SECTORIZADO
 Remitidas a planeamiento...: PLAN PARCIAL
 Sistema de Actuación.....: COMPENSACION

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M ³ /M ²	C.AREA	%	C.URB	C.VA
% Rp-residencial permanente.....	90.	1.8	3.94	0.7	0.65	2.26
% Rt-residencial turístico.....	-.	0.	0.	0.	0.	0.
% Tc-terciario complementario.....	10.	2.1	3.23	0.15	0.65	0.
% In-industrial.....	-.	-	-	-	-	0.
	SUPERFICIE	AM.1C	AM.2C	SG ASIGNADO		
Sistema General de Espacios libres Asociado al 22-ES-1	5.154.	0.1141	0.	AMsector=0,1141		

Otras condiciones Generales:

CESIONES GENERALES DEL ÁREA(S/ART. 17 LOUA Y art. 10 Anexo RPU)

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

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

- 1 Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
- 2 El Plan Parcial propondrá la ordenación detallada y la asignación de tipologías edificatorias y usos compatibles, de acuerdo con esta ficha, siendo la ordenación pormenorizada potestativa reflejada en el plano correspondiente no vinculante.
- 3 Tolerancia dimensional de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.
- 4 Se permitirá una 4 planta con una ocupación del 50% de la tercera
- 5 El 100 % de la edificabilidad residencial permanente será destinada a vivienda protegida





INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA

Densidad viv/ha.:	55	Altura Reguladora.:	12.5	NP.:	4	% Viario estimado:	25
-------------------	----	---------------------	------	------	---	--------------------	----

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

	Tipo medio y tolerancias %							.....	Usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6		7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp.:			X			X			X							
Rt.:																
Te.:				X		X			X	C	C	C	C	C	C	C
In.:																

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA

Número de ficha.:		Localización.:	22-ES-2	Superficie.:	1.409 m2
-------------------	--	----------------	----------------	--------------	----------

Regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 Clasificación.....: SUELO URBANO
 Remitidas a planeamiento...: ORDENANZA DIRECTA
 Sistema de Actuación.....: ORDENANZA DIRECTA

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M ³ /M ²	C.AREA	%	C.URB	C.VA
% Rp-residencial permanente.....	0.	0.	1.95	1.	1.	1.95
% Rt-residencial turístico.....	0.	0.	0.	0.	0.	0.
% Tc-terciario complementario.....	0.	0.	1.59	1.	1.	0.
% In-industrial.....	0.	0.	0.	0.	0.	0.
	SUPERFICIE	AM.1C	AM.2C	SG ASIGNADO		
Sistema General Asociado.....	0.	0.	0.			

Otras condiciones Generales.:

CESIONES GENERALES DEL ÁREA

ZV	SD	EQ	SC	DE	PD	SA
0	0.	0.	0.	0.	0.	0.

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA

- 1 Parcela min.= 100 m2 Edificabi. E= 1,5 m2/m2 Ocupación 0= 75 %
 Separación calle= - m. Separación linde= - m. Círculo R= - m.
- 2 L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0,5m. Vuelo a.Va= 0,5m.
 Fondo edificable= - m.





INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.

- 3 Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria.
- 4 Mantenimiento de alineaciones y rasantes.
- 5 La ordenanza coincide con la del área 05-ES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA

Densidad viv/ha.:	-	Altura Reguladora.:	6.5	NP.:	2	% Viario estimado:	-
-------------------	---	---------------------	-----	------	---	--------------------	---

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

	Tipo medio y tolerancias %							.....	Usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6		7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp.:			X						X							
Rt.:																
Te.:			X						X	C	C	C	C			
In.:			10											C	C	

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA

Número de ficha.:		Localización.:	22-ES-3	Superficie.:	1.667
-------------------	--	----------------	----------------	--------------	-------

Regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 Clasificación.....: SUELO URBANO
 Remitidas a planeamiento...: ORDENANZA DIRECTA
 Sistema de Actuación.....: ORDENANZA DIRECTA

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M ³ /M ²	C.AREA	%	C.URB	C.VA
% Rp-residencial permanente.....	0.	0.	1.95	1.	1.	1.95
% Rt-residencial turístico.....	0.	0.	0.	0.	0.	0.
% Tc-terciario complementario.....	0.	0.	1.59	1.	1.	0.
% In-industrial.....	0.	0.	0.	0.	0.	0.
	SUPERFICIE	AM.1C	AM.2C	SG ASIGNADO		
Sistema General Asociado.....	0.	0.	0.			

Otras condiciones Generales..:



CESIONES GENERALES DEL ÁREA

ZV	SD	EQ	SC	DE	PD	SA
	0.	0.	0.	0.	0.	0.

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA

- Parcela min.= m2 Edificabi. E= - m2/m2 Ocupación 0= 80 %
Separación calle= - m. Separación linde= - m. Círculo R= - m.
- L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0,5m. Vuelo a.Va= 0,5m.
Fondo edificable= - m.
- Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria.
- Mantenimiento de alineaciones y rasantes, conforme al plano de ordenación pormenorizada.
- La máxima edificabilidad se determinará multiplicando la ocupación máxima por la altura máxima edificable (nª de plantas).
- La edificabilidad residencial se destinará a vivienda pública protegida

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA

Densidad viv/ha.:	-	Altura Reguladora.:	12.5	NP.:	4	m² viario de cesión obligatorio:	503
-------------------	---	---------------------	------	------	---	----------------------------------	-----

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

	Tipo medio y tolerancias %							.....	Usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6		7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp.:					X						X					
Rt.:																
Te.:			X								X	C	C	C	C	
In.:						10									C	C

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE **CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA**

Número de ficha.:		Localización.:	22-ES-4	Superficie.:	1.388
-------------------	--	----------------	----------------	--------------	-------

Regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 Clasificación.....: SUELO URBANO
 Remitidas a planeamiento...: ORDENANZA DIRECTA
 Sistema de Actuación.....: ORDENANZA DIRECTA





INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M ³ /M ²	C.AREA	%	C.URB	C.VA
% Rp-residencial permanente.....	0.	0.	1.95	1.	1.	1.95
% Rt-residencial turístico.....	0.	0.	0.	0.	0.	0.
% Tc-terciario complementario.....	0.	0.	1.59	1.	1.	0.
% In-industrial.....	0.	0.	0.	0.	0.	0.
	SUPERFICIE	AM.1C	AM.2C	SG ASIGNADO		
Sistema General Asociado.....	0.	0.	0.			

Otras condiciones Generales...:

CESIONES GENERALES DEL ÁREA

ZV	SD	EQ	SC	DE	PD	SA
	0.	0.	0.	0.	0.	0.

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA

- Parcela min.= m² Edificabi. E= m²/m² Ocupación O= %
 Separación calle= - m. Separación linde= - m. Círculo R= - m.
- L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= m. Vuelo a.Va= m.
 Fondo edificable= - m.
- Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria.
- Mantenimiento de alineaciones y rasantes determinadas en este documento conforme al plano de ordenación pormenorizada.
- Espacios libres privados con compatibilidad para aparcamientos y viario complementario

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA

Densidad viv/ha.:	0.	Altura Reguladora.:		NP.:		% Viario estimado:	25
-------------------	----	---------------------	--	------	--	--------------------	----

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

	Tipo medio y tolerancias %								Usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6		7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp.:			X								X					
Rt.:																
Te.:			X								X	C	C	C	C	
In.:			10											C	C	



PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA

Número de ficha..:		Localización..:	22-ES-5	Superficie.:	1.499
--------------------	--	-----------------	----------------	--------------	-------

Regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 Clasificación.....: SUELO URBANO
 Remitidas a planeamiento...: ORDENANZA DIRECTA
 Sistema de Actuación.....: ORDENANZA DIRECTA

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M ³ /M ²	C.AREA	%	C.URB	C.VA
% Rp-residencial permanente.....	0.	0.	1.95	1.	1.	1.95
% Rt-residencial turístico.....	0.	0.	0.	0.	0.	0.
% Tc-terciario complementario.....	0.	0.	1.59	1.	1.	0.
% In-industrial.....	0.	0.	0.	0.	0.	0.
	SUPERFICIE	AM.1C	AM.2C	SG ASIGNADO		
Sistema General Asociado.....	0.	0.	0.			

Otras condiciones Generales..:

CESIONES GENERALES DEL ÁREA

ZV	SD	EQ	SC	DE	PD	SA
3020.	0.	0.	0.	0.	0.	0.

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA

- Parcela min.= 100 m2 Edificabi. E= 1 m2/m2 Ocupación 0= 50 %
 Separación calle= - m. Separación linde= - m. Círculo R= - m.
- L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0,5m. Vuelo a.Va= 0,5m.
 Fondo edificable= - m.
- Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria.
- Mantenimiento de alineaciones y rasantes, conforme al presente documento.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA

Densidad viv/ha.:	-	Altura Reguladora.:	6.5	NP.:	2	% Viario estimado:	25
-------------------	---	---------------------	-----	------	---	--------------------	----

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

	Tipo medio y tolerancias %								Usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6		7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp.:			X						.....	X							
Rt.:																
Te.:			X						.....	X	C	C	C	C			
In.:						10			.....							C	C





4 ESTUDIO ECONÓMICO_FINANCIERO

Dos son los criterios que la legislación urbanística vigente establece para la programación y asignación de inversiones entre los diversos agentes urbanísticos.

Uno es temporal, en cuanto a la obligación de programación en dos períodos cuatrienales y, el otro, hace relación a la necesidad de distinguir entre inversión pública y privada y, en aquélla, entre los diversos agentes que han de asumir los costes.

No obstante, la legislación no establece ninguna metodología concreta para la formalización de ambas obligaciones por lo que deberá ser el propio Plan General, en este caso la innovación, el que la realice en función de la estrategia de desarrollo.

4.1 Estudio Económico.

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

- La prevista para la nueva toma de abastecimiento de energía eléctrica (aprox. 600 m), nueva red de drenaje y refuerzo de la red de abastecimiento de agua, todas ellas con cargo al área 22-ES-área 1.

- La prevista en cuanto a la ejecución del SGEL, a cargo del sector 22-ES, área 1 (Sistema General de espacios libres), cuya financiación corresponde al promotor de dicha área y ejecución material a la administración local.

En concreto se establece la siguiente estimación económica:

ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Inversión privada: (Con cargo al área 22-ES-1).
 $400 \text{ ml} \times 100 \text{ €/ml} = 40.000 \text{ €}.$

RED DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES:

Inversión privada: $440 \text{ ml} \times 100 \text{ €/ml} = 44.000 \text{ €}.$

REFUERZO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO de AGUA:

Inversión privada: $200 \text{ ml.} \times 50 \text{ €/ml} = 10.000 \text{ €}$

S.G.E.L.: (SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES)

Inversión privada: (Área 22-ES-1).
 $5.154 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 154.620 \text{ €}.$





4.2 ESTUDIO FINANCIERO

Dada la simplicidad del esquema de inversiones previstas, entendemos que el Estudio Económico financiero quedará completo con la asignación de inversiones, para la financiación de los sistemas generales de interés municipal, con cargo al Sector 22-ES-área 1, que resultan por tanto las siguientes:

FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES de interés municipal:

Teniendo en cuenta los supuestos anteriores, y dada la capacidad edificatoria del sector la financiación de los sistemas generales de interés municipal corresponde al área 22-PEI-1, al tratarse de un suelo urbanizable sectorizado, la aportación siguiente:

Capacidad edificatoria del sector 22-ES-1:

Edificabilidad residencial de vivienda protegida:

$$14.516 \times 0.6 \times 0.9 = 7.838,64 \text{ m}^2 \text{ techo. (80 viviendas)}$$

Edificabilidad en uso terciario compatible:

$$14.516 \times 0,6 \times 0,10 = 858,42 \text{ m}^2 \text{ techo.}$$

Financiación de los sistemas generales de interés municipal:

7.725,78 m ² t x 22 €/m ² =	169.967,16 €
858,42 m ² t x 30,80 €/m ² =	26.439,34 €
	=====
TOTAL	196.406,50 €

4.1. Informe de sostenibilidad económica:

El 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, publicado en el BOE nº 261 el 31/10/2015, establece la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, un Informe de sostenibilidad económica.

"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."

En el caso concreto del presente documento, dado que se trata propiamente de una actuación de urbanización o de transformación urbanística tal como se describe en el art. 22.4 Real Decreto Legislativo 7/2015. En cualquier caso y de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, que establece que en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento contendrá un informe de sostenibilidad económica, se elaborará el





INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.

informe de sostenibilidad teniendo en consideración la pequeña dimensión del ámbito considerado al tratarse de una modificación puntual muy reducida.

5 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Se deberá de iniciar la ejecución de la urbanización antes del primer año a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación. Si esto no ocurriera la administración podría requerir a los particulares la obligación impuesta por el Plan, y si este fuera el caso, instar el cambio de sistema de gestión por el de Cooperación o Expropiación o incluso podría revisar el planeamiento, sin que ello suponga indemnización alguna. El tiempo máximo para la ejecución total del área en suelo urbanizable sectorizado será de 2 años.

San Roque, julio 2025.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo: Nicolás Moncada García





6 RESUMEN EJECUTIVO.

1. Objeto y antecedentes.

La presente Innovación por Modificación Puntual del PGOU vigente (A.D. 25/07/2000) que afecta a parte del área NU-48, en suelo no urbanizable, y parte de los ámbitos de las áreas 18-ES y 19-ES, en suelo urbano, tiene por objeto adaptar el ámbito de la modificación a la estructura de la propiedad que garantice la ejecución del mismo, reajustando, a su vez, áreas de borde que se han visto ocupadas, al margen del plan o han sufrido un proceso de consolidación de infraestructuras que hacen necesario la reconsideración del tipo de clasificación de suelo propuesto.

Por todo ello se propone el ajuste del suelo no urbanizable a otros límites a áreas menos transformadas, con la incorporación al suelo susceptible de ser urbanizado de aquellas áreas del borde urbano, que de una u otra forma han invalidado el modelo propuesto por el PGOU vigente, así como la propuesta de un nuevo sistema general de espacios libres que compensen y mantengan el estándar previsto en el planeamiento general vigente.

El ámbito total al cual se refiere esta Modificación alcanza una pequeña parte del área NU-48 de suelo no urbanizable, y parte de las áreas 18-ES y 19-ES, en suelo urbano consolidado y tiene una superficie total de 25.335 m².

El área de suelo no urbanizable afectada por la Innovación es de 19.551 m². (22-ES-1)

Las áreas de suelo urbano afectadas son las 18-ES y 19-ES, con una superficie total de 5.784 m², en suelo urbanos consolidado. (22-ES-2, 22-ES-3, 22-ES-4 Y 22-ES-5)

Debe recordarse que este ámbito ha sido objeto de una Modificación Puntual que se aprobó provisionalmente por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque en sesión plenaria celebrada el 28 de junio de 2012, pero que no llegó a aprobarse definitivamente al modificarse en 2015 la normativa autonómica sobre Evaluación Ambiental Estratégica y su aplicación al planeamiento urbanístico en Andalucía.

Como consecuencia de ello se redactó el documento inicial estratégico y el Borrador del Plan para solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica. La solicitud fue admitida a trámite por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y posteriormente este organismo emitió el Documento de Alcance mediante resolución del Delegado Territorial de 4/01/2024 (EXPEDIENTE EAE-13-2021)





2. Promotor.

La propuesta vigente de la Innovación por Modificación Puntual del PGOU que afecta al área NU-48 corresponde a la iniciativa de la administración local.

3. Ámbito de la actuación: Límites físicos.

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

Sus límites naturales están constituidos al Este por la ladera de la loma de La Pólvora, al Sur por la Urbanización Residencial San Bernardo, Oeste por el núcleo de la Estación en la zona de equipamientos del Grupo escolar San Bernardo y al Norte con resto del área NU-48, en el límite con la servidumbre del colector de pluviales de la loma de la Pólvora y la denominada Piedra Gorda.

El ámbito queda atravesado por el Este por una línea eléctrica aérea de media tensión (15/20 Kv.) que tiene como destino la presa de regulación de la Agencia Andaluza del Agua e inicio de la subestación eléctrica existente en la Estación (Avda. Guadarranque).

En su conjunto el ámbito objeto de la modificación supone una superficie de 25.335 m². Con el siguiente desglose:

NU-48 = 16.227 m²
18-ES = 4.464 m².
19-ES = 4.644 m²

4. Planeamiento vigente.

El presente documento formula una modificación puntual para parte del área NU-48, y parte de las áreas de suelo urbano 18-ES y 19-ES del PGOU del término de San Roque, aprobado definitivamente por Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 25 de Julio de 2.000, publicada en el B.O.P. el 7 de Septiembre de 2.000.

El 7 de Mayo de 2009 se aprobó por el Ayuntamiento-Pleno la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía.

5. Contenido de la Modificación.

Para alcanzar los objetivos propuestos, la Innovación que nos ocupa propone alterar las siguientes determinaciones del P.G.O.U. vigente en el núcleo de La Estación.

1º) Modificar el ámbito del actual suelo no urbanizable NU-48 al este del núcleo de la Estación, clasificado en el PGOU vigente como suelo no urbanizable con la categoría de rural o natural (Subcategoría 1), de acuerdo con lo dispuesto en la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la LOUA, aprobada el 7 de mayo de 2009 por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque. (Con una superficie aproximada de 2 Has.)





2º) Regularización del área 18-PEI en la c/ Viento de Levante, con la inclusión del suelo municipal perteneciente a las antiguas viviendas de los maestros para la ejecución de la segunda fase de 15 viviendas protegidas de la empresa municipal de la vivienda EMROQUE, S.A.

3º) Proceder como consecuencia y además a la corrección de las alineaciones de la c/ Viento de Levante en ambos lados.

4º) Regularización de los fondos de parcela del área 19-ES que han supuesto un crecimiento desordenado.

5º) Reconocimiento de los suelos existentes como espacios libres privados pertenecientes a la Urbanización Parque San Bernardo.

6. Descripción de la ordenación adoptada y actuaciones que propone la Modificación

6.1 Prevención y control ambiental

La Innovación de ordenación del vigente PGOU está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo a lo previsto en la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, al suponer modificaciones en la clasificación del Suelo no urbanizable, que pasa a clasificarse como urbanizable (y se incorpora al ya clasificado como tal). En la alternativa elegida se han incluido las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico y el Documento de Alcance.

No obstante, al estar la presente Modificación puntual sujeta al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinario al afectarse a la clasificación del suelo no urbanizable serán el Documento Ambiental Estratégico y la propuesta final del Plan los que recojan las prescripciones de corrección y control definitivas y las medidas correctoras necesarias.

6.2 Ordenación: Viario Básico

La estructura viaria básica del conjunto del ámbito de la propuesta se articula en torno a una nueva vía a media ladera, así como en la prolongación de los viarios en fondo de saco de la Urbanización San Bernardo y demás viales grafiados en planos. Sobre estas vías básicas y vinculantes para el desarrollo del área se alojan las redes de infraestructuras de servicio del área.

6.3 Gestión.

Sector 22-ES- área 1: S= 14.516 m²

Suelo Urbanizable sectorizado (Unidad de ejecución).

Remisión a planeamiento: Plan parcial

Uso global : residencial

Sistema de Actuación: Compensación (obtención del viario y zonas verdes y sistema general de espacios libres y equipamientos s/ art. 17 de la LOUA).

Vivienda protegida: 100 % del uso residencial





INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.

La obtención, ejecución y financiación de todos los sistemas generales corre a cargo de esta área.

Sistema general de espacios libres (asociado): 5.154 m²

Sector 22-ES área 2. S=1.409 m²

Suelo urbano con ordenanza directa. Sistema de actuación: ordenanza directa.

Sector 22-ES área 3: S=1.667 m²

Suelo urbano con ordenanza directa.

Sistema de actuación: ordenanza directa.

Sector 22-ES área 4: S=1.388 m²

Suelo urbano con ordenanza directa.

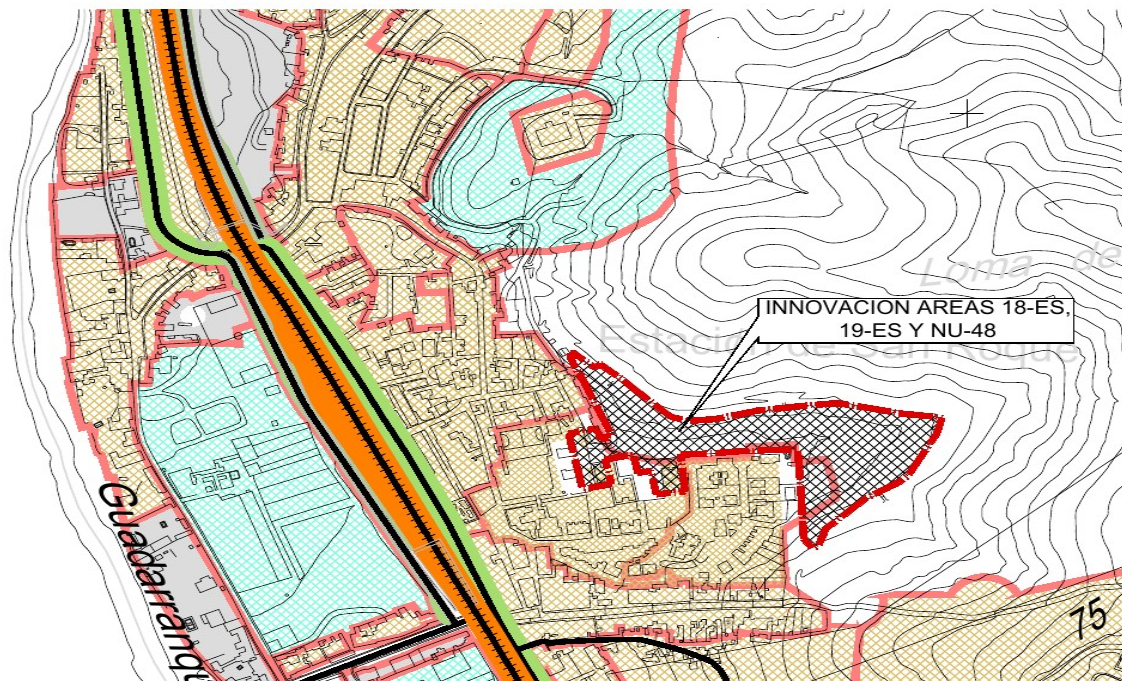
Sistema de actuación: ordenanza directa.

Sector 22-ES área 5: S= 1.499 m²

Suelo urbano con ordenanza directa.

Sistema de actuación: ordenanza directa.

7 PLANO DE SITUACIÓN.



Plano ámbito áreas 18-ES, 19-ES y NU-48





INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.

8 ANEXO

**-INFORME ARCGISA
-INFORMES ENDESA DISTRIBUCIÓN**





INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE

CGDNMG
PRESENTADO ESTACION

Doc

SALIDA	ARCGISA	
	Fecha	Hora
	09/11/2011	14:35
	Número reg	
	002417	

SALIDA	ARCG
	30/09
	Número reg
	005568

20 SET 2011

ASUNTO: Solicitud de informe Innovación del PGOU por Modificación Puntual del área 18-ES,19-ES y NU-48 en Estación de San Roque

Estimado Señor:

En relación con el expediente de referencia, del que solicitamos informe, el cual fue recibido en la Gerencia Municipal del Urbanismo con RE n° 1105 de fecha 22 de marzo de 2010, es necesario que informen, según petición de la Consejería de Medio Ambiente, sobre la suficiencia de recursos hídricos y la capacidad de las redes de abastecimiento para prestar servicio al nuevo ámbito propuesto, así como que emitan certificado que garantice los recursos y la capacidad de las infraestructuras.

Le remito copia del informe de la Consejería de Medio Ambiente, Dirección General de Planificación y Gestión del dominio Público Hidráulico, en la que nos solicitan dicho certificado.

Atentamente, reciba un cordial saludo.:

San Roque, 19 de septiembre de 2011
EL ARQUITECTO-JEFE DEL SERVICIO

Fdo.: Nicolás Moncada García

Sr. D. José Manuel Alcántara Pérez
Director Servicios Generales de
Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar
Salida 113 de la autovía A-7, junto al parque de Bomberos
11379 Los Barrios

139





INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.

ARCGISA

Residuos del Campo de Gibraltar, S.A.
Departamento de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración



SALIDA	ARCGISA	
	Fecha	Hora
	09/11/2011	14:35
Número reg		
002417		

SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

Plaza de Esparteros, nº 10
11360 SAN ROQUE (CÁDIZ)

CGD/NMG

PGEN10/001 ESTACIÓN

ASUNTO: Solicitud de informe Innovación del PGOU por Modificación puntual del área 18-ES, 19-ES y UN-48 en Estación de San Roque.

Los Barrios, 9 de noviembre de 2011.

En contestación a su atento escrito de fecha 19 de septiembre de 2011, RGE nº 5558 del día 30 de septiembre de 2011, en el que nos solicitan informe sobre el asunto referenciado, adjunto le remito Certificación emitida al respecto.

Sin otro particular, un saludo,



Humberto Morales Matías.

DIRECTOR DEL DPTO DE ABASTECIMIENTO,
SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

EMPRESA DE LA MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LA COMARCA DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

Domicilio Fiscal: Parque de las Acacias s/n. 11207 Algeciras. C.I.F. A 11768546
Domicilio Sede Social: Autovía A7 Salida 113 - Junto Consorcio de Bomberos- Apartado 1.036. 11379 Los Barrios.
Teléfono: 956 675 183 Fax: 956 676703 - 956 676 533 - 956 677 839 web: www.arcgisa.com www.mancomunidadrg.es

141



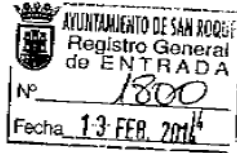


INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.



Avd. Virgen de la Palma S/N Edif. D.Juan
11203 - Algeciras (Cádiz)

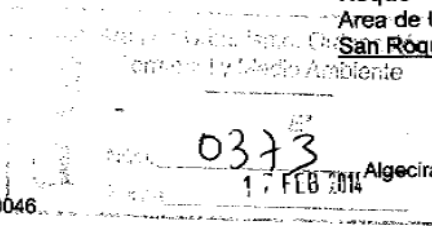
Doc 73



Excmo. e Ilmo. Ayuntamiento de San Roque
Area de Urbanismo
San Roque (Cádiz)
Formación y Medio Ambiente

S/Ref: PGEN 10/001
CGD 10/1105

Referencia Solicitud: CG0046



Algeciras, a 3 de Febrero de 2014

ASUNTO: Modificación puntual del PGOU Area 18-ES,19-ES y UN 48 en Estación de San Roque

Estimados Sres:

En relación a su solicitud realizada relativa a la dotación de suministro eléctrico para la tramitación de la "Modificación puntual del PGOU Area 18-ES,19-ES y UN 48 en Estación de San Roque", de cara a la tramitación del Plan Parcial que los contiene, les comunicamos que:

Endesa Distribución Eléctrica, como Gestor de la red de distribución en la zona en la que se encuentra el suelo considerado, ha realizado un estudio de la capacidad de las infraestructuras eléctricas existentes en este ámbito, y en el escenario de carga en que se encuentran a la fecha.

Como resultado de este estudio, han quedado definidas una serie de infraestructuras eléctricas generales necesarias para dar cobertura a la "Modificación puntual del PGOU Area 18-ES,19-ES y UN 48 en Estación de San Roque". Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación, y que entendemos deben ser reflejadas en el texto del plan, para que sean recogidos con posterioridad en los correspondientes proyectos de urbanización:

1. Entrada y salida en tramo 037/81231 / 077-81238 de Línea Jimeno de SE San Roque con conductor 1P-240 18/30 KV y cierre con CD Estacion Ferrea 28883 con conductor 1P-240 18/30 KV.

Las anteriores instalaciones han sido estimadas en función del uso definido en la documentación entregada en su solicitud (932,810 KW en baja tensión), y en función de las demandas de carga en la red en este momento teniendo en cuenta los años anteriores. En el caso en que, sobre el ámbito del suelo que comprende estos Planes Parciales, surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de suministro, será necesario actualizar la evaluación de las redes necesarias para suministrar a los referidos Planes Parciales.

Les recordamos asimismo que deberán considerarse en el planteamiento urbanístico las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

O.T.M.

145

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal. R.M.de Barcelona, Tomo. 345, Folio 63, Hoja B 268919, Inscripción 32. Domicilio Social Av. Vianova nº 12, 08018 Barcelona - C.I.F. B82846817

Cód. Validación: 53ZWA6C4RC9EWLLOX659HKHY5
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 60





INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE EN LAS ÁREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 del PGOU EN EL NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.



Avd. Virgen de la Palma S/N Edif. D.Juan
11203 - Algeciras (Cádiz)

Igualmente, y de acuerdo a la legislación eléctrica, la Ley 8/2007 del suelo y Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística las de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a Normas Técnicas y criterios de Endesa para este tipo de instalaciones.

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacten los correspondientes Proyectos de Urbanización, se podrán determinar con exactitud las instalaciones necesarias y la reserva de suelo correspondiente, así como su coste, y forma de ejecución, mediante la solicitud y tramitación de las correspondientes condiciones técnico económicas, que corresponde solicitar a Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., por parte de los promotores de cada actuación urbanística.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición para atender cualquier consulta o aclaración sobre este informe en el teléfono 695225735, o correo electrónico valeriano.rovira@endesa.es.



Valeriano Rovira de Casas
Técnico NNSS Y Sdr. Campo de Gibraltar
Endesa Distribución eléctrica S.L.Unipersonal

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal. R.M. de Barcelona, Tomo 36045, Folio 63, Hoja B 285919, Inscripción 32 - Domicilio Social Av. Vilacova nº 12, 08016 Barcelona - C.I.F. B62346817





7 ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 SITUACIÓN
- I.2 ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN s/ PGOU VIGENTE
- I.3 ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN s/ APROBACIÓN INICIAL Feb/2005.
- I.4 ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN s/ ADAPTACIÓN DEL PGOU A LOUA Mayo/2009
- I.5 USOS GLOBALES s/ ADAPTACIÓN DEL PGOU A LOUA MAYO/2009
- I.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I.7 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES. TOPOGRÁFICO
- I.8 INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y PLUVIALES
- I.9 INFRAESTRUCTURAS. TELEFONÍA, ALUMBRADO P. Y B.T.

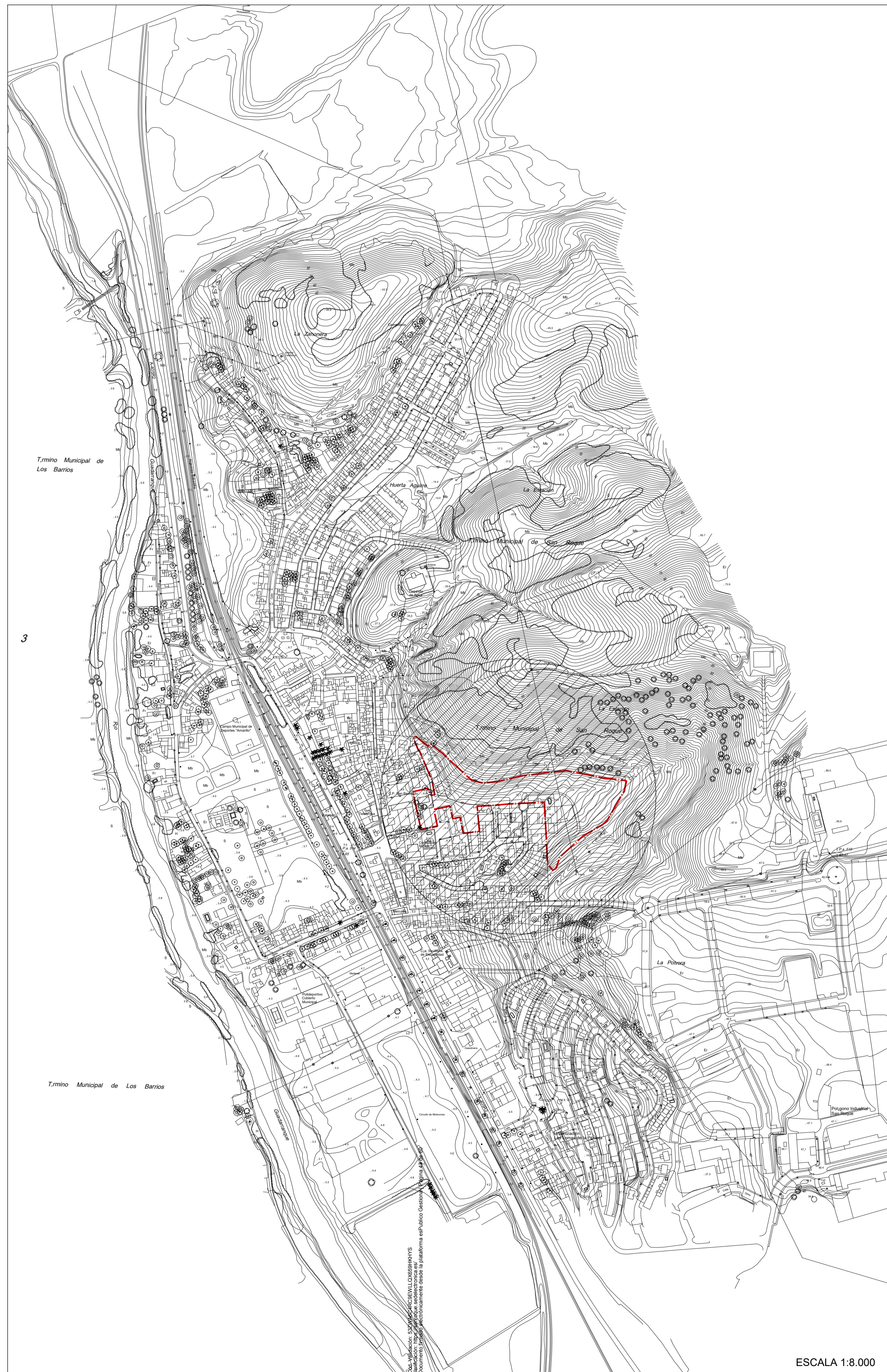
PLANOS DE ALTERNATIVAS

- A.0 ALTERNATIVA 0 ESTADO ACTUAL
- A.1 ALTERNATIVA 1 APROBACIÓN INICIAL PGOU 2005
- A.2 ALTERNATIVA 2 PROPUESTA

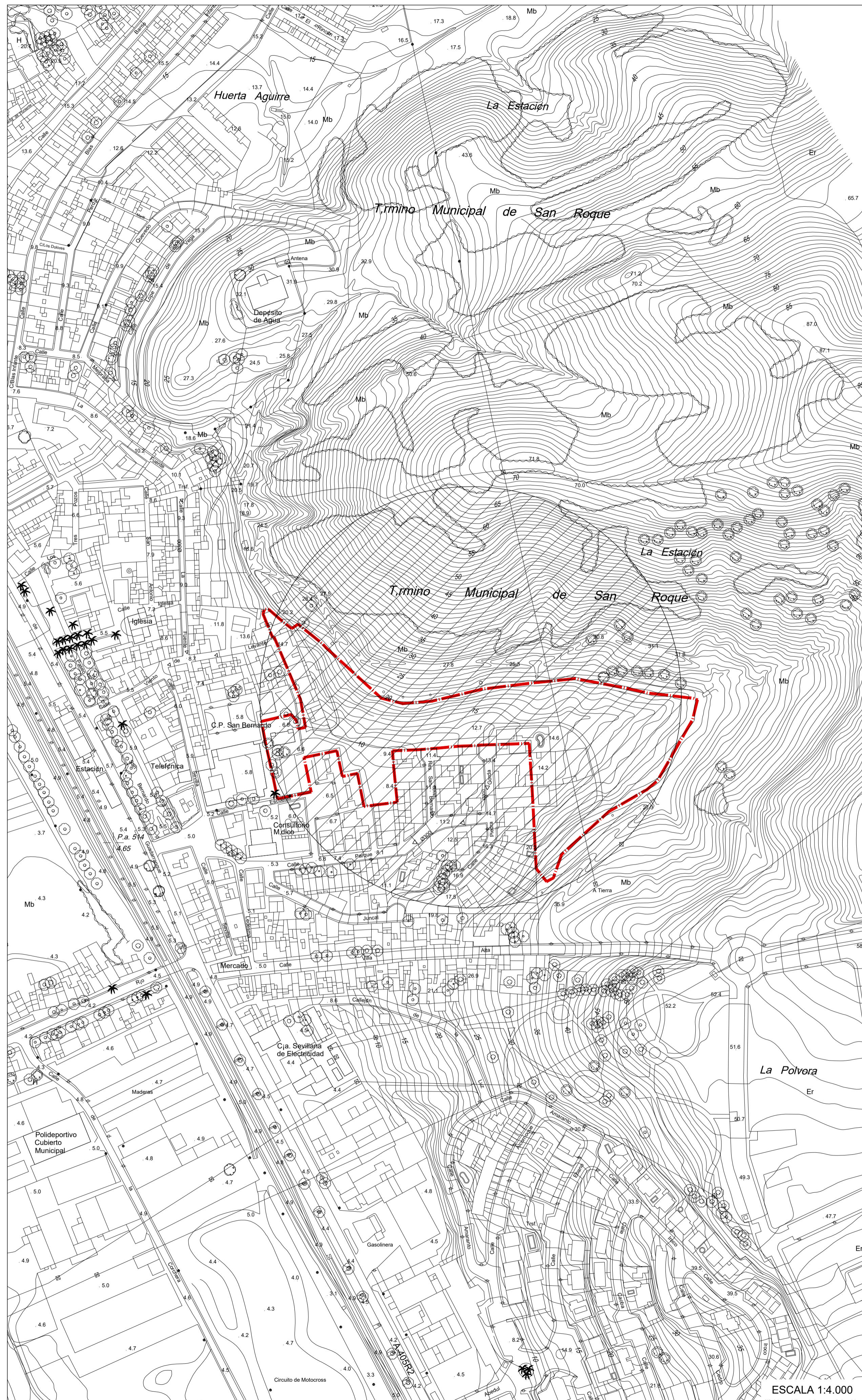
PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ÁMBITO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN
- O.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- O.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. USOS GLOBALES
- O.4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. TIPOLOGÍA Y ORDENACIÓN PROPUESTA NO VINCULANTE.
- O.5 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ALINEACIONES, AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
- O.6 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTA



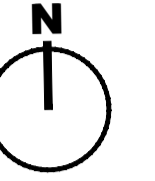


ESCALA 1:8.000



ESCALA 1:4.000

Ayuntamiento de San Roque
 Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 Campo de Gibraltar (Cádiz)



LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACION
 SUP: 25.335 m2

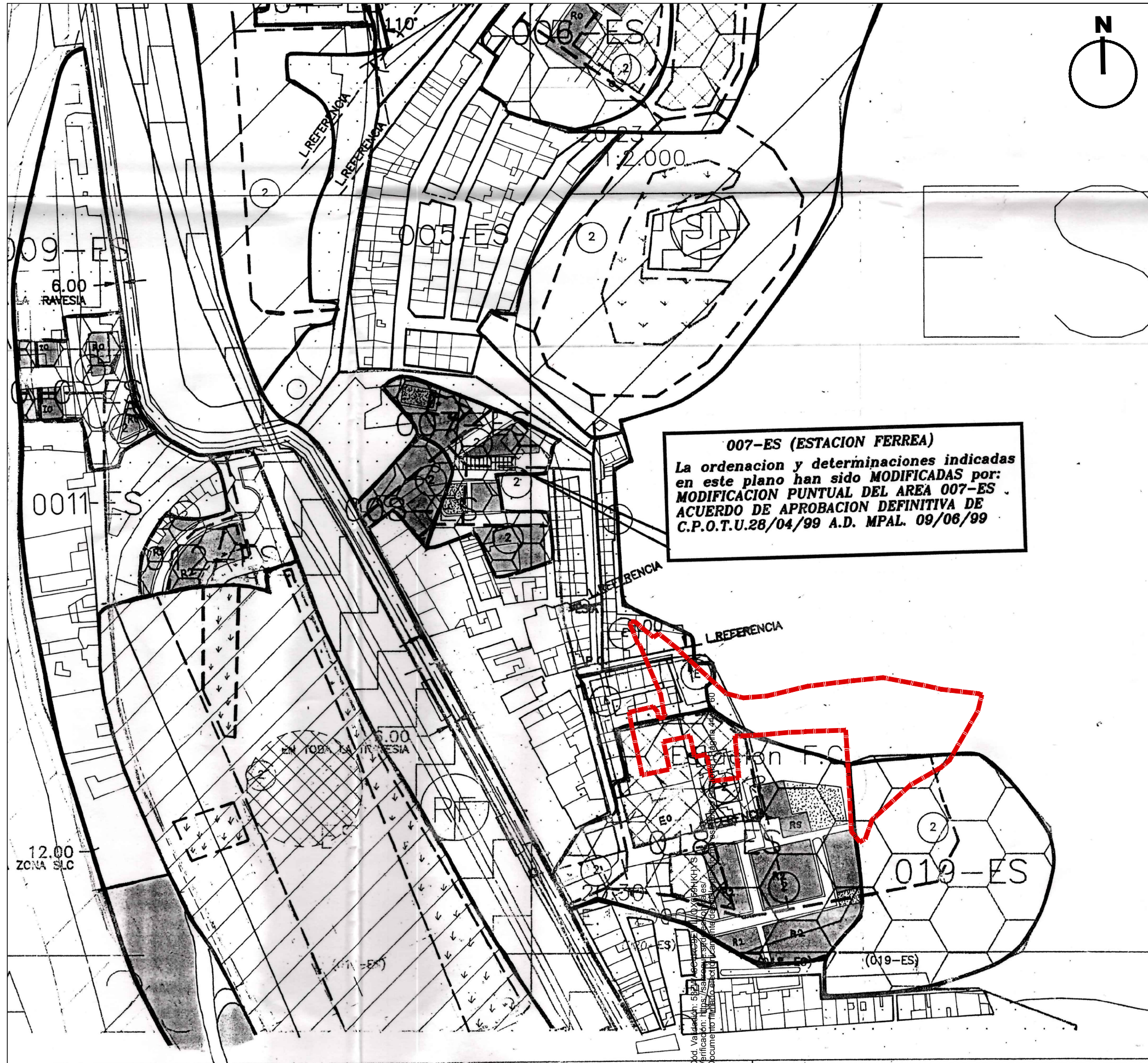
EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:

NICOLAS MONCADA GARCIA

INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO	clave
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	numero
	1.1

n.proyecto	ESCALA en plano
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ



007-ES (ESTACION FERREA)
 La ordenacion y determinaciones indicadas en este plano han sido **MODIFICADAS** por: **MODIFICACION PUNTUAL DEL AREA 007-ES**. ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA DE C.P.O.T.U.28/04/99 A.D. MPAL. 09/06/99



ESCALA 1:2.000

Ayuntamiento de San Roque
 Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 Campo de Gibraltar (Cádiz)

LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACION
 SUP.=25.335 m2

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:
 NICOLAS MONCADA GARCIA

INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES,19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE.
 T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO ORDENACION Y CLASIFICACION s/. PGOU VIGENTE	clave
	numero 1.2

n.proyecto	ESCALA: en plano
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ

Ayuntamiento de San Roque

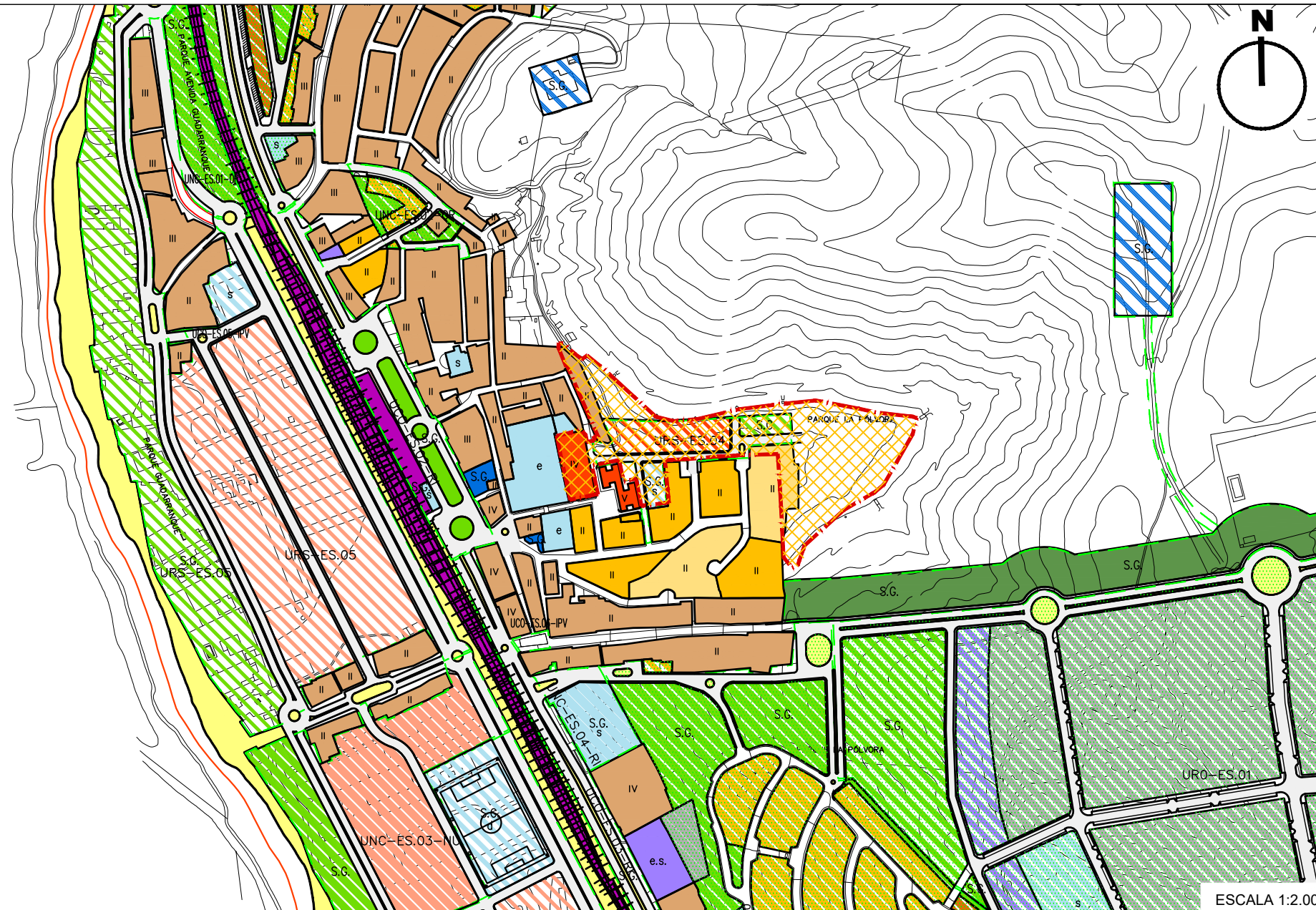
Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Campo de Gibraltar (Cádiz)



LEYENDA



AMBITO DE LA MODIFICACION
SUP.=25.335 m2



ESCALA 1:2.000

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:

NICOLAS MONCADA GARCIA

INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES,19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO

ORDENACION Y CLASIFICACION s/. APROBACION INICIAL Feb/2005

clave

numero

1.3

n.proyecto

ESCALA: en plano

FECHA: JUNIO 2025

DIBUJO: J.G.RUIZ

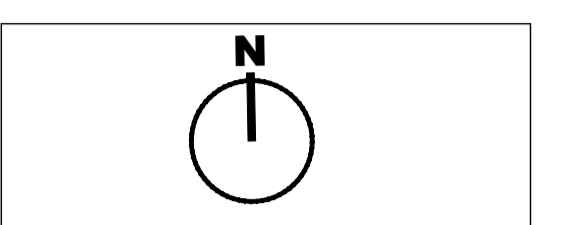
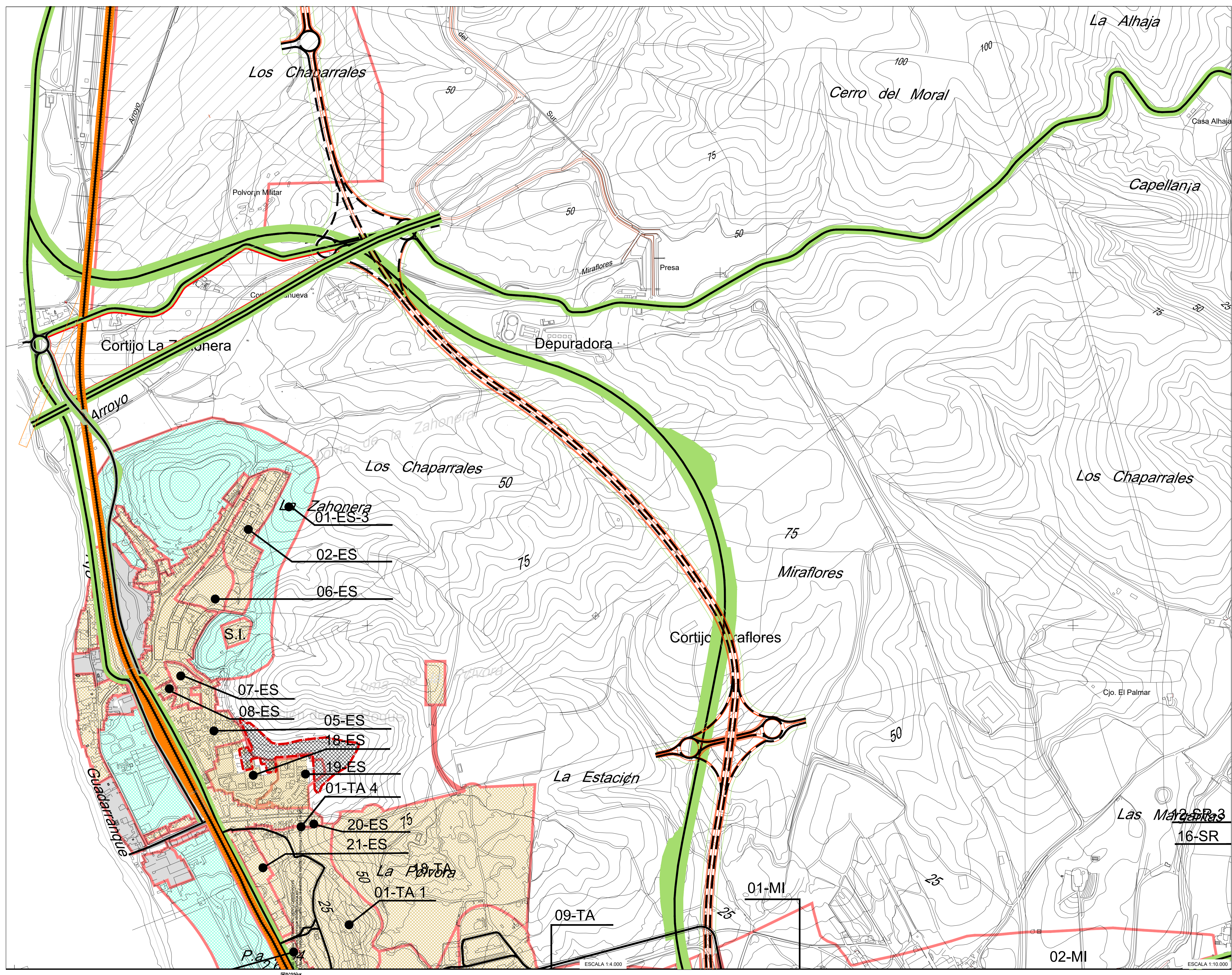
CALIFICACIÓN Y ORDENANZAS

Residencial	Residencial	[Color Rojo]	Industria de Cabecera	[Color Negro]	Espacios Libres	[Color Verde]	Ferrovio	[Color Púrpura]
Viv. Uni. Aislada	[Color Amarillo]	Central Energética	[Color Gris]	Equipamiento	[Color Azul]	Intercambiador	[Color Magenta]	
Viv. Uni. Adosada	[Color Naranja]	Industria Almacenamiento	[Color Gris Oscuro]	Educacional	e	Portuario	[Color Rosa]	
Manzana	[Color Marrón]	Actividades Avanzadas	[Color Azul Oscuro]	Deportivo	d	Viario Existente	[Color Gris]	
Bloque	[Color Naranja Oscuro]	Centros Terciarios	[Color Púrpura]	S.I.P.S.	s	Viario Nuevo	[Color Gris]	
Suburbana	[Color Marrón Oscuro]	Hospedaje	h	Deportivo Campo de Golf	d	Infraestructuras Urbanas Básicas	[Color Azul]	
Casco Urbano	[Color Marrón Oscuro]	Espectáculos y S. Re	[Color Verde]	Servicios Públicos	[Color Verde]	Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas	[Color Verde]	
Ciudad-Jardín	[Color Marrón Oscuro]	Comercio	c	Defensa Nacional	dn	Viapecuario (No Urbanizable)	[Color Verde]	
Conservación Tipológica	[Color Marrón Oscuro]	Oficinas	o	Cementerio	c	Altura Máxima	[Color Verde]	
Turístico Residencial	[Color Marrón Oscuro]	Agru. Terciarias	a.t.	Determinaciones de Planeamiento Vigente (Trama superpuesta)	[Color Verde]	Área de Ordenanza	m1	
		Esta. de Servicio	e.s.					

CLASIFICACIÓN DE SUELOS, OTRAS DETERMINACIONES Y GESTIÓN

Urbano Consolidado	[Color Gris]	Afección Costas	[Color Verde]
Urbano No Consolidado	[Color Gris]	Deslinde Dominio Público Marítimo-Terrestre	[Color Verde]
Urbanizable Ordenado	[Color Gris]	Límite Servidumbre de Protección	[Color Verde]
Urbanizable Transitorio	[Color Gris]	Límite Zona de Influencia del Litoral	[Color Verde]
Urbanizable Sectorizado	[Color Gris]	Protección	[Color Verde]
Urbanizable No Sectorizado	[Color Gris]	Delimitación Conjunto Histórico	[Color Verde]
Dominio Público y Servidumbres	[Color Verde]	Delimitación Protección Arqueológica	[Color Verde]
Autopista	[Color Verde]	Delimitación Zona de Seguridad Defensa	[Color Verde]
Carretera	[Color Verde]	Desarrollo de Planeamiento	[Color Verde]
Ferrocarril	[Color Verde]	Delimitación Áreas de Reforma Interior y Sectores	[Color Verde]
Red Hidráulica	[Color Verde]	Remisión a Ficha de Planeamiento	[Color Verde]
		Alineaciones y Rasantes	[Color Verde]
		Alineación Exterior	[Color Verde]
		Alineación Interior	[Color Verde]
		Rasante	[Color Verde]
		Sistema General S.G.	[Color Verde]
		Uso Privado *	[Color Verde]





LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION SUP: 25.335 m2
- LEYENDA LOUA**
- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO ACTIVIDADES LOGISTICAS(SUPRAMUNICIPAL)
- Sistema general de la red viaria
- Autopista/Autovia
- Red viaria principal
- RED VIARIA PREVISTA
- RED FERROVIARIA
- RED FERROVIARIA PREVISTA
- DESLINDE DE COSTA (D.M.P.T.)

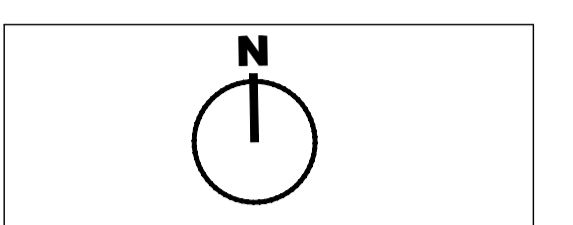
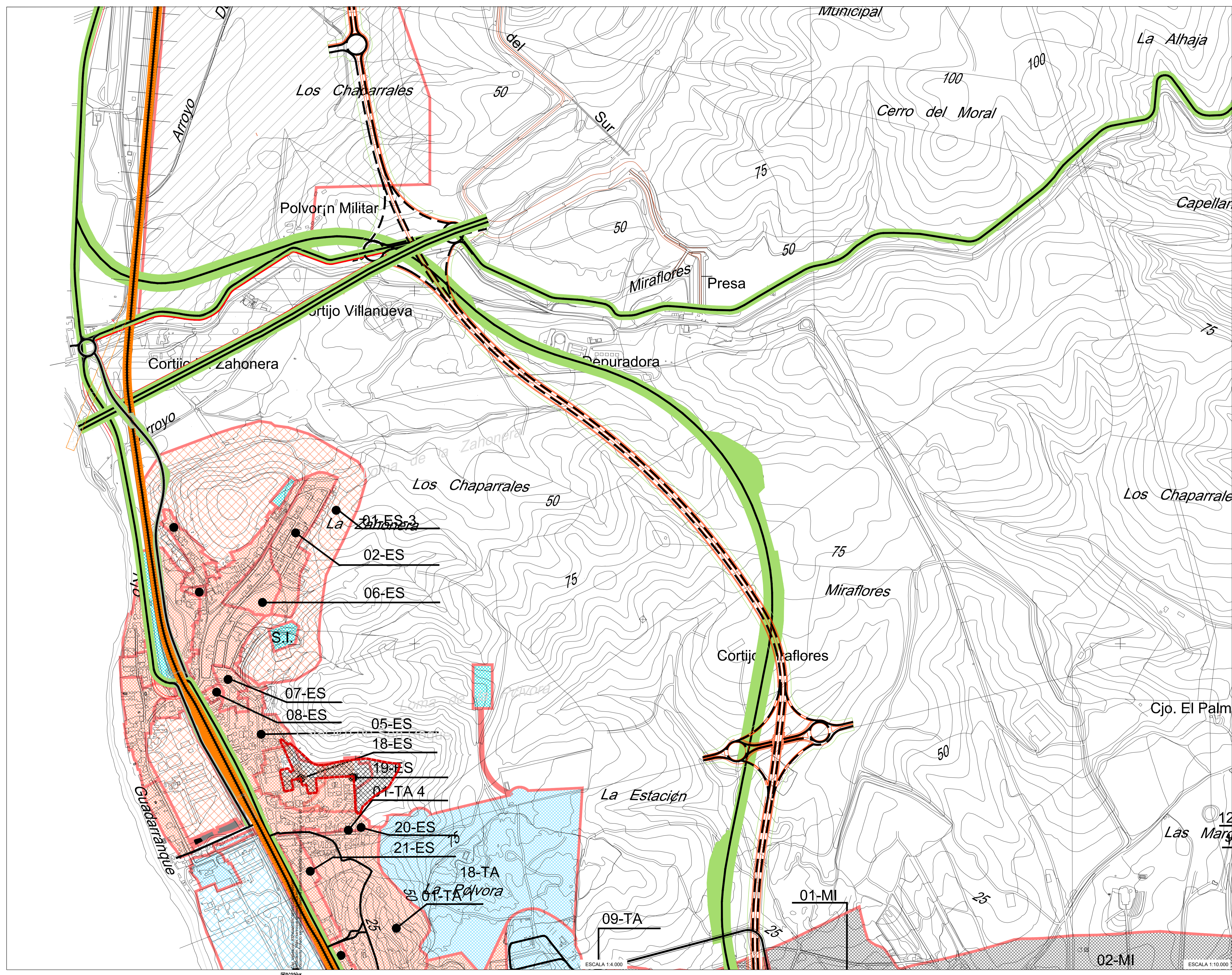
EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:

NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO ORDENACION Y CLASIFICACION s/ ADAPTACION DEL PGOU A LA LOUA 07/05/2009	clave numero 1.4
n.proyecto	ESCALA en plano
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ

ESCALA 1:4.000

ESCALA 1:10.000



LEYENDA

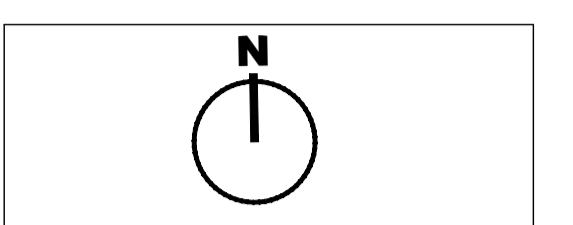
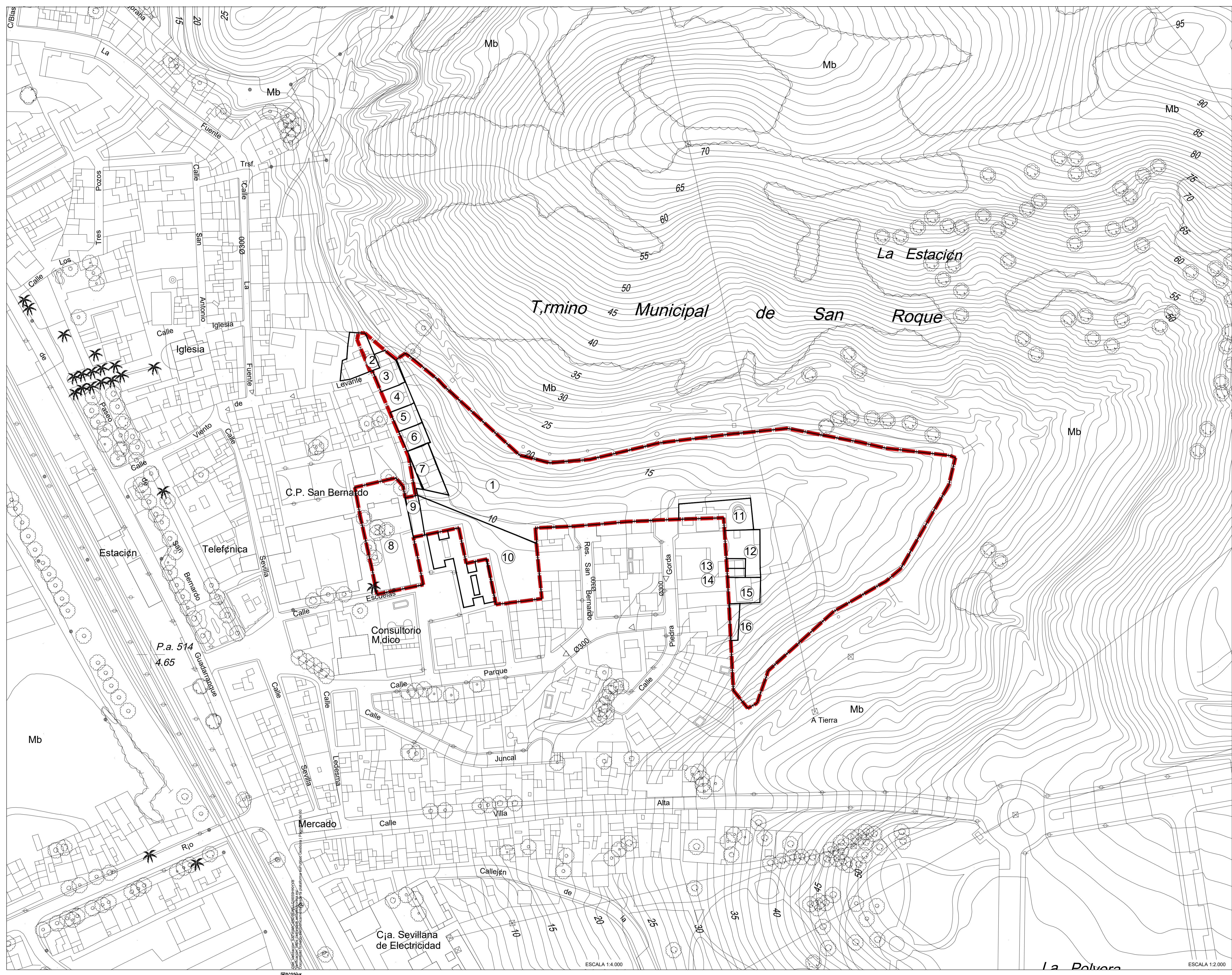
- AMBITO DE LA MODIFICACION**
SUP: 25.335 m2
- LEYENDA LOUA SUELO URBANO**
- RESIDENCIAL
- TERCARIO
- INDUSTRIAL
- SUELO URBANIZABLE**
- RESIDENCIAL
- TERCARIO
- INDUSTRIAL
- C.T.M.(centro de transportes y mercancías). ACTIVIDADES LOGISTICAS (SUPRAMUNICIPAL)
- Sistema general de la red viaria
- Autopista/Autovía
- Red viaria principal
- RED VIARIA PREVISTA
- RED FERROVIARIA
- RED FERROVIARIA PREVISTA
- DESLINDE DE COSTA (D.M.P.T.)
- LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- SISTEMA GENERAL PORTUARIO

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:
 NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO		clave
USOS GLOBALES s/ ADAPTACION DEL PGOU A LA LOUA 07/05/2009		numero
		1.5
n.proyecto	ESCALA en plano	
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ	

ESCALA 1:4.000

ESCALA 1:10.000



LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION
SUP: 25.335 m2
- PROPIEDADES
- ① D. MAUEL SAMPALO
- D. RAMON GLEZ ACOSTA
- ② D. LUIS M. GLEZ CUENCA
D^a. JOSEFA ROBLES CAÑETE
- D. ANTONIO CUANCA GARCIA
- ③ D^a. CONCEPCION CUENCA
CABEZA
- ④ D. FCO. GARCIA TIRADO
D. M. REGINA GOMEZ DE
LA TORRE
- ⑤ D^a. ANA M. BARREÑO ORTEGA
- ⑥ D. SALVADOR MEDINA DURAN
D^a ROSA M^a. SAAVEDRA FDEZ.
- ⑦ DESCONOCIDO
- ⑧ AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
- ⑨ VIA PUBLICA
- ⑩ COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"PARQUE ESTACION"
- ⑪ D. ANTONIO RAMIREZ CORZO
- ⑫ D. FERNANDO QUIROS RAMIREZ
- ⑬ D. M. PATRICIO ROMERO LEON
- ⑭ D. FERNANDO QUIROS RAMIREZ
- ⑮ DESCONOCIDO
- ⑯ D^a. CARMEN GUERRERO PAREJO

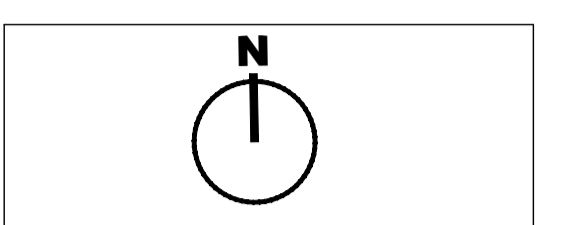
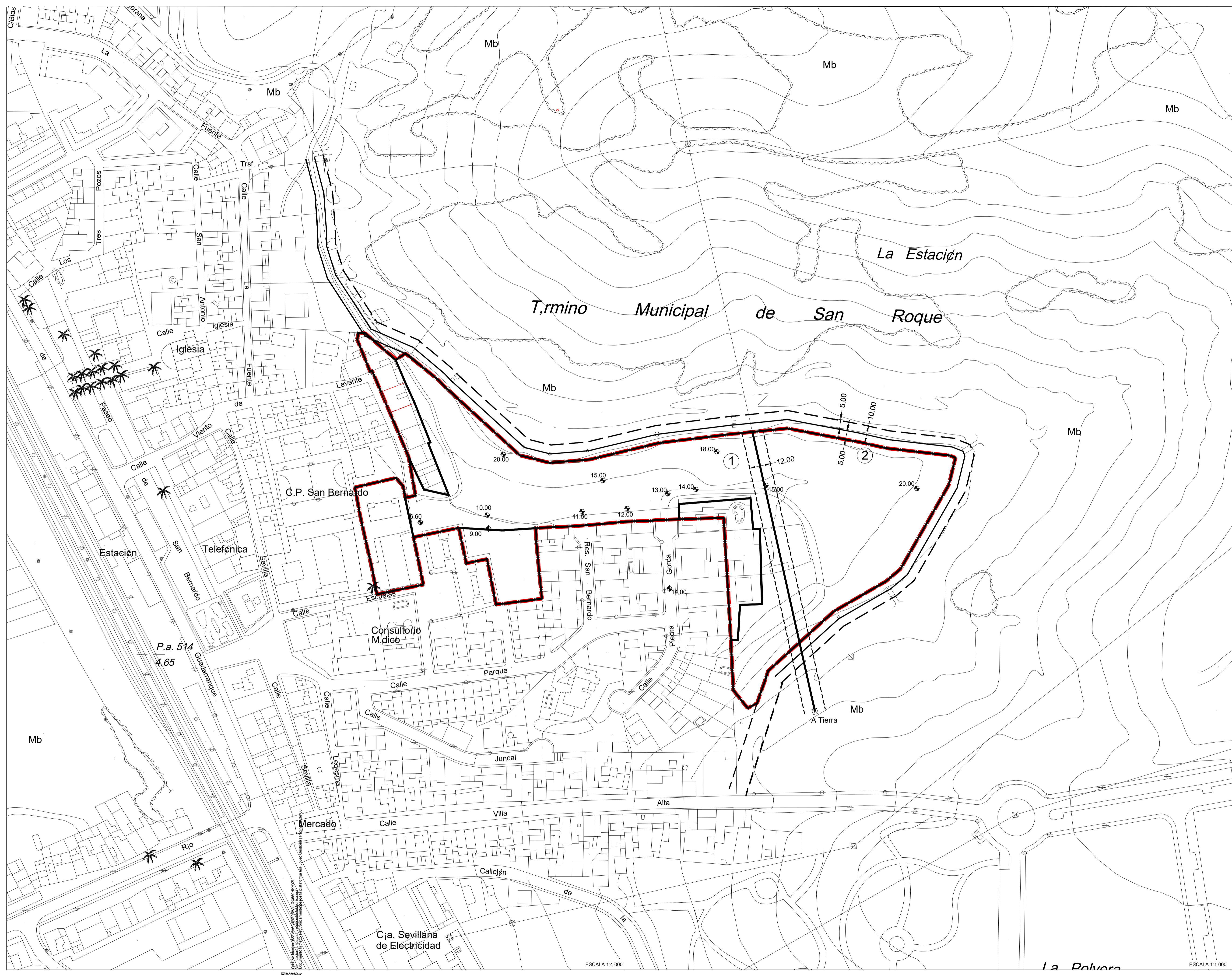
EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:

NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR
 MODIFICACION PUNTUAL EN
 LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48
 EN ESTACION DE SAN ROQUE.
 T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO	clave
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	numero
	1.6

ESCALA 1:4.000

ESCALA 1:2.000



LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION
SUP: 25.335 m²
- ① LINEA ELECTRICA M.T.
SERVIDUMBRE 12,00 mts.
- ② TUBERIA DE ARGISA
RECOGIDA DE PLUVIALES Ø 1.200
SERVIDUMBRE 10,00 mts.

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:

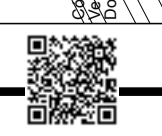
NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

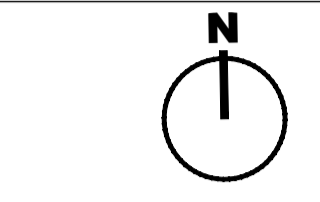
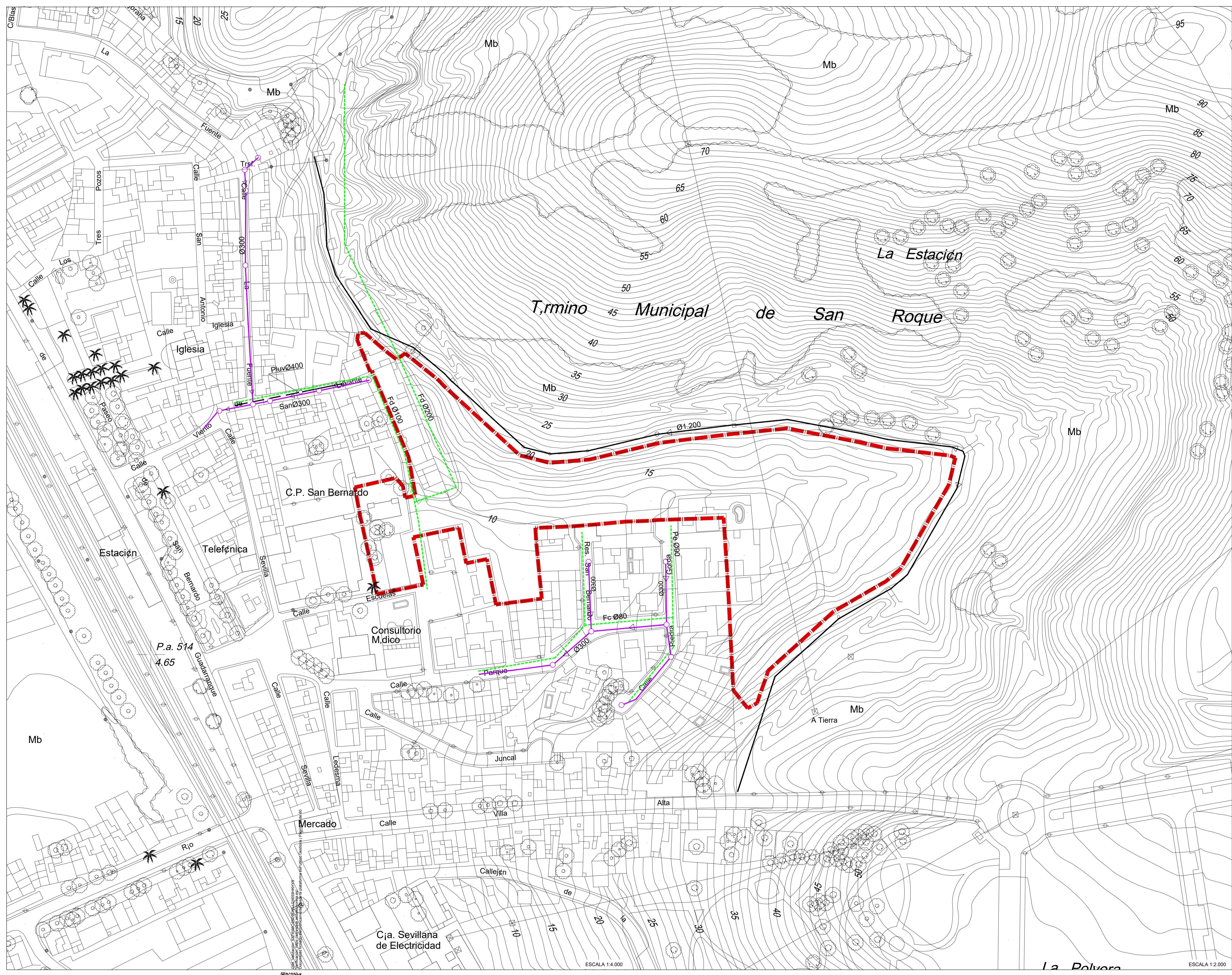
TITULO DEL PLANO	clave
AFECCIONES Y SERVIDUMBRES TOPOGRAFICO	numero
	1.7

n.proyecto	ESCALA en plano
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ

ESCALA 1:4.000

ESCALA 1:1.000





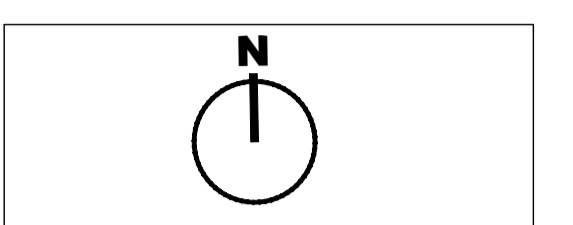
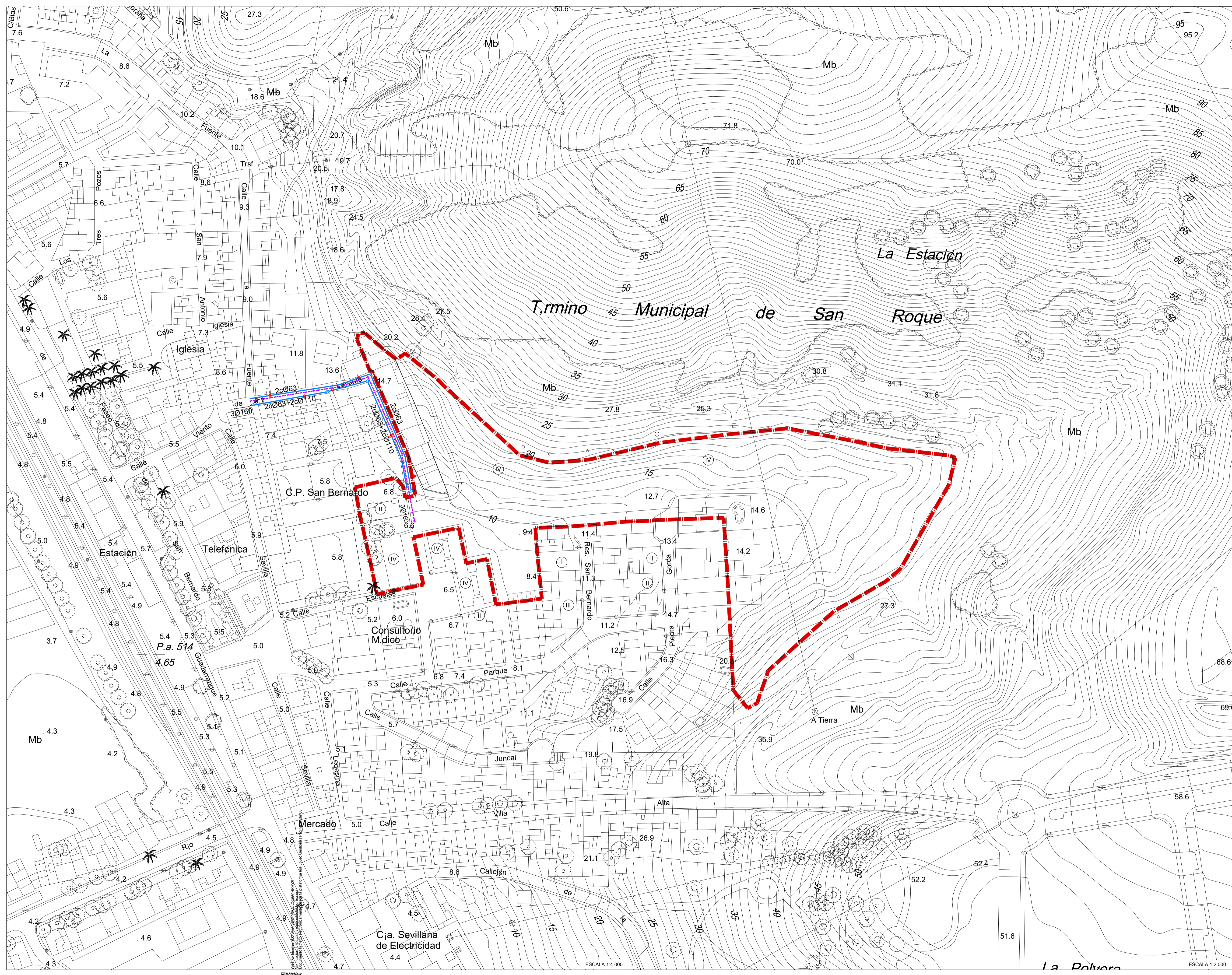
- LEYENDA**
- AMBITO DE LA MODIFICACION SUP: 25.335 m2
 - RED DE AGUA POTABLE
 - RED DE SANEAMIENTO
 - RED DE PLUVIALES

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:
 NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO INFRAESTRUCTURAS.		clave numero
ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y PLUVIALES		1.8
n.proyecto	ESCALA en plano	
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ	

ESCALA 1:4.000

ESCALA 1:2.000



LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION
SUP: 25.335 m2
- 2c063 RED DE TELEFONIA
- 30160 RED DE BAJA TENSION
- RED DE ALUMBRADO

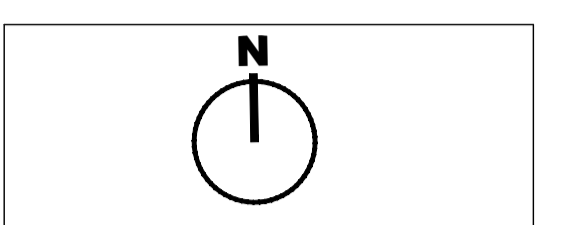
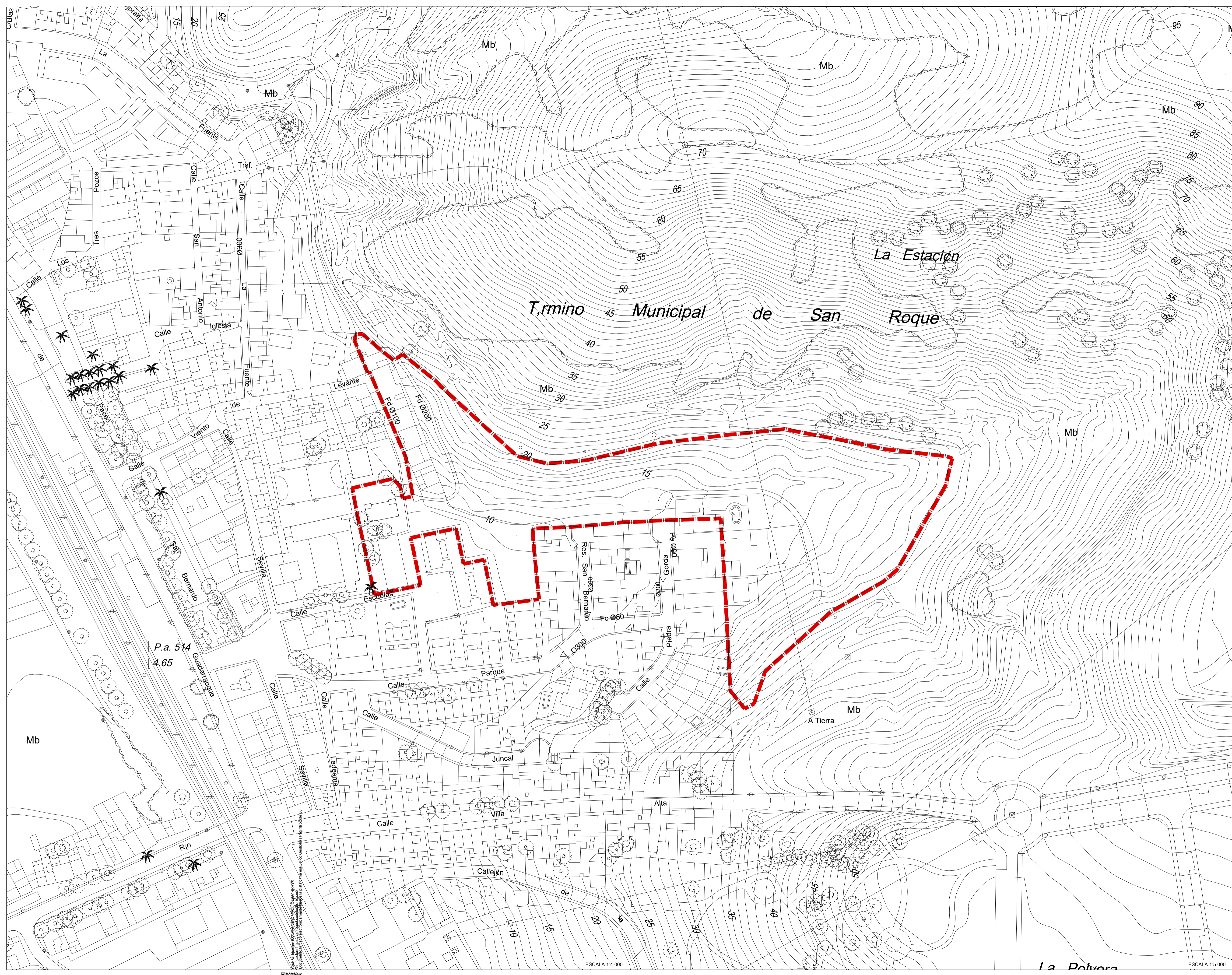
EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:

NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO		clave
INFRAESTRUCTURAS.		numero
TELEFONIA, ALUMBRADO Y B.T.		1.9
n.proyecto	ESCALA en plano	
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ	

ESCALA 1:4.000

ESCALA 1:2.000



LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACION
 SUP: 25.335 m²

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:
 NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

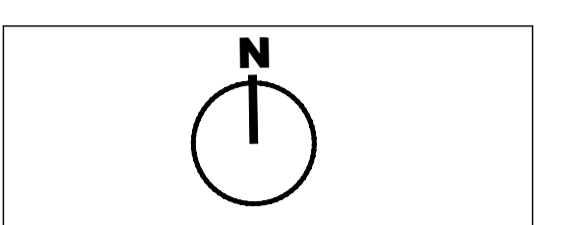
TITULO DEL PLANO	clave
ALTERNATIVA 0	numero
ESTADO ACTUAL	A.0

n.proyecto	ESCALA en plano
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ

ESCALA 1:4.000

ESCALA 1:5.000





LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION**
SUP: 25.335 m²
- AMBITO 22-ES-1**
SUP: 14.516 m²
- ZV**
ZONA VERDE
SUP. 1.978 m²
- EL 1**
E.L. 1 (privados)
SUP. 215 m²
- EL 2**
E.L. 2 (privados)
SUP. 218 m²
- EL 3**
E.L. 3 (privados)
SUP. 278 m²
- VIARIOS**
SUP. 4.928 m²
- Eq**
EQUIPAMIENTO
SUP. 890 m²
- Re1**
RESIDENCIAL 1
SUP. 3.444 m²
TIPOLOGIA R3-R5
- Re2**
RESIDENCIAL 2
SUP. 802 m²
TIPOLOGIA R3-R5
- Re3**
RESIDENCIAL 3
SUP. 1.763 m²
TIPOLOGIA R3-R5
- S.G.E.L. (asociados)**
SUP. 5.154 m²
- AMBITO 22-ES-2**
SUP: 1.409 m²
TIPOLOGIA R3
- AMBITO 22-ES-3**
SUP: 1.667 m²
RESIDENCIAL
- VIARIOS**
SUP. 503 m²
- RESIDENCIAL 1**
SUP. 1.164 m²
TIPOLOGIA R3-R5
- AMBITO 22-ES-4**
SUP: 1.388 m²
E.L. (privados)
- AMBITO 22-ES-5**
SUP: 1.499 m²
TIPOLOGIA R2

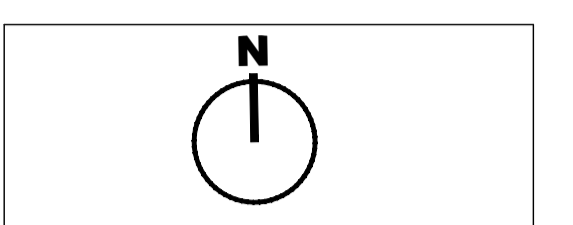
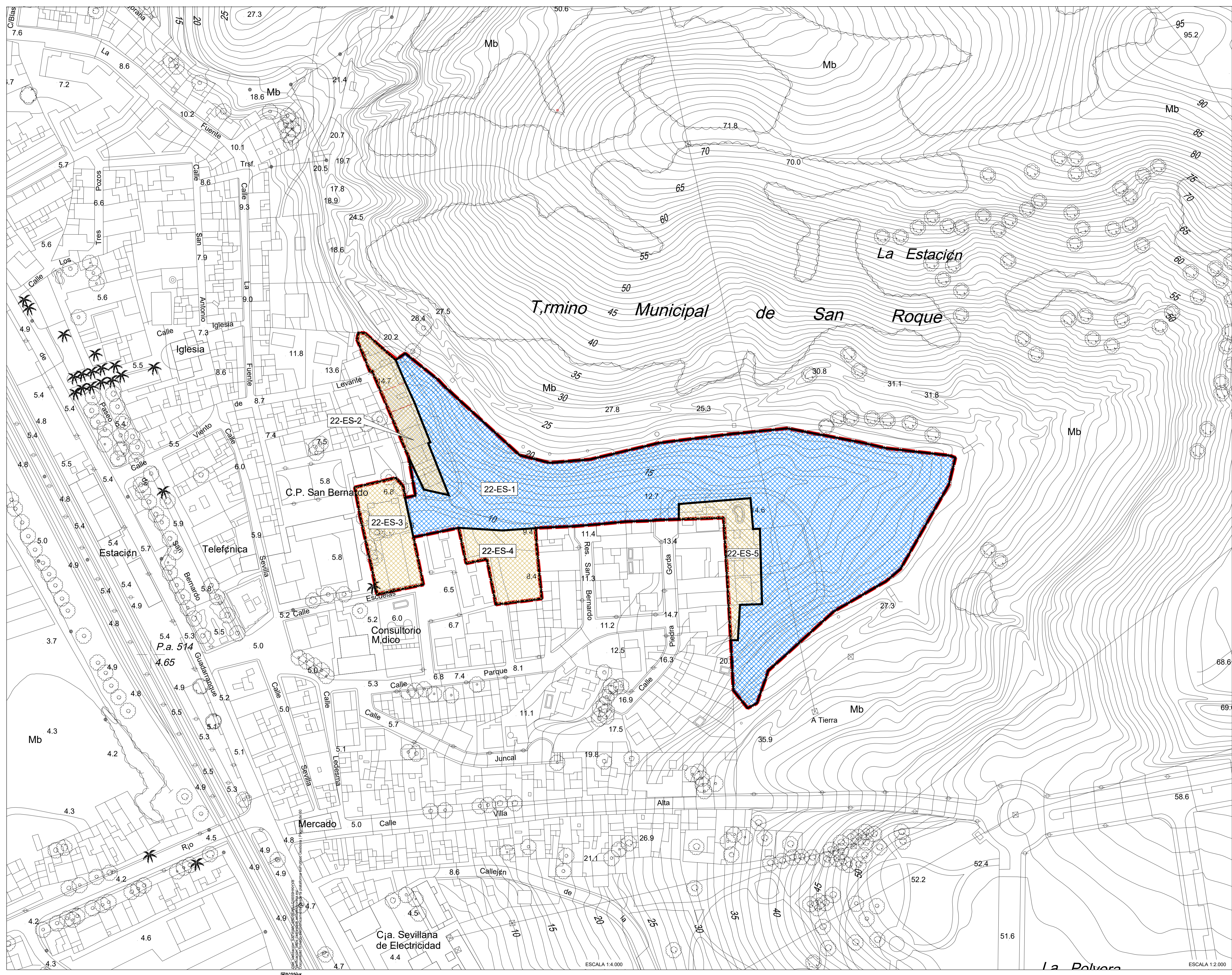
EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:

NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO	clave
ALTERNATIVA 2 PROPUESTA	numero
	A.2

n.proyecto	ESCALA: en plano
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ

ESCALA 1:2.000



LEYENDA

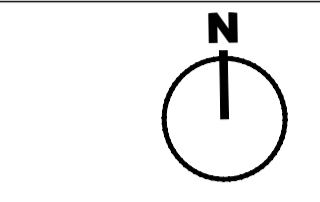
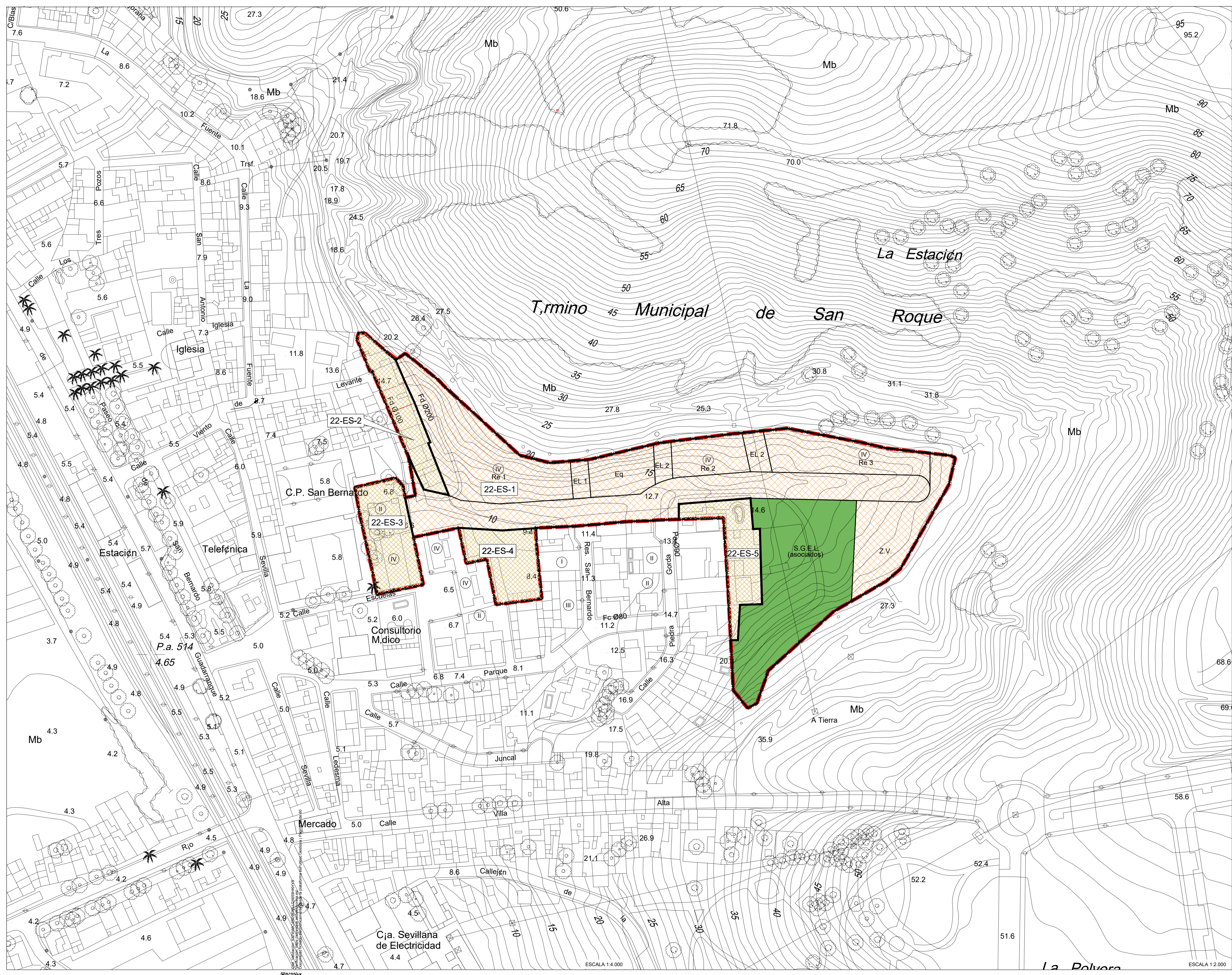
	AMBITO DE LA MODIFICACION SUP: 25.335 m2
	AMBITO 22-ES-1 SUP: 19.551 m2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	AMBITO 22-ES-2 SUP: 1.320 m2 SUELO URBANO CONSOLIDADO
	AMBITO 22-ES-3 SUP: 1.667 m2 SUELO URBANO CONSOLIDADO
	AMBITO 22-ES-4 SUP: 1.388 m2 SUELO URBANO CONSOLIDADO
	AMBITO 22-ES-5 SUP: 1.409 m2 SUELO URBANO CONSOLIDADO

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:
 NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO ORDENACION ESTRUCTURAL.	clave numero
CLASIFICACION DEL SUELO	0.2
n.proyecto	ESCALA en plano
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ

ESCALA 1:4.000

ESCALA 1:2.000



LEYENDA

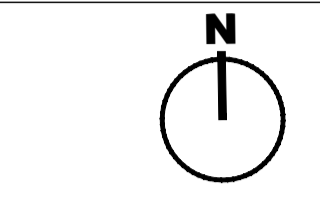
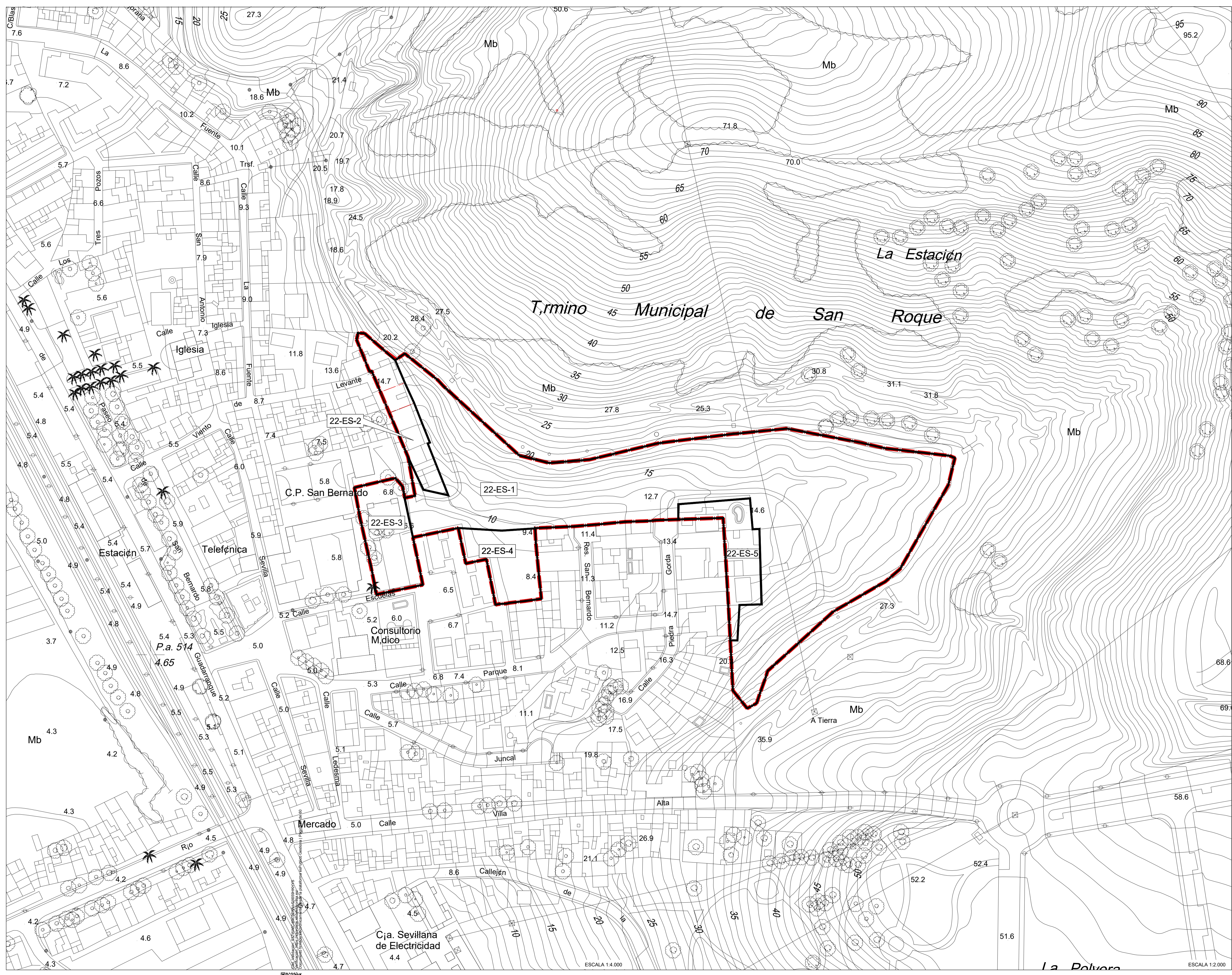
- AMBITO DE LA MODIFICACION
SUP: 25.335 m²
- SUELO URBANO**
- AMBITO 22-ES-2
SUP: 1.320 m²
RESIDENCIAL
- AMBITO 22-ES-3
SUP: 1.667 m²
RESIDENCIAL
- AMBITO 22-ES-4
SUP: 1.388 m²
RESIDENCIAL
- AMBITO 22-ES-5
SUP: 1.409 m²
RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE**
- AMBITO 22-ES-1
SUP: 14.516 m²
RESIDENCIAL
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SUP: 5.154 m²

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:
 NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO ORDENACION ESTRUCTURAL. USOS GLOBALES	clave numero 0.3
n.proyecto	ESCALA en plano
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ

ESCALA 1:4.000

ESCALA 1:2.000



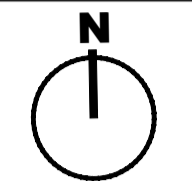
- LEYENDA**
- AMBITO DE LA MODIFICACION
SUP: 25.335 m2
 - AMBITO 22-ES-1
SUP: 19.551 m2
 - AMBITO 22-ES-2
SUP: 1.320 m2
 - AMBITO 22-ES-3
SUP: 1.667 m2
 - AMBITO 22-ES-4
SUP: 1.388 m2
 - AMBITO 22-ES-5
SUP: 1.409 m2

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:
 NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO		clave
ORDENACION ESTRUCTURAL.		numero
AMBITO Y AMBITOS DE GESTION		0.1
n.proyecto	ESCALA en plano	
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ	

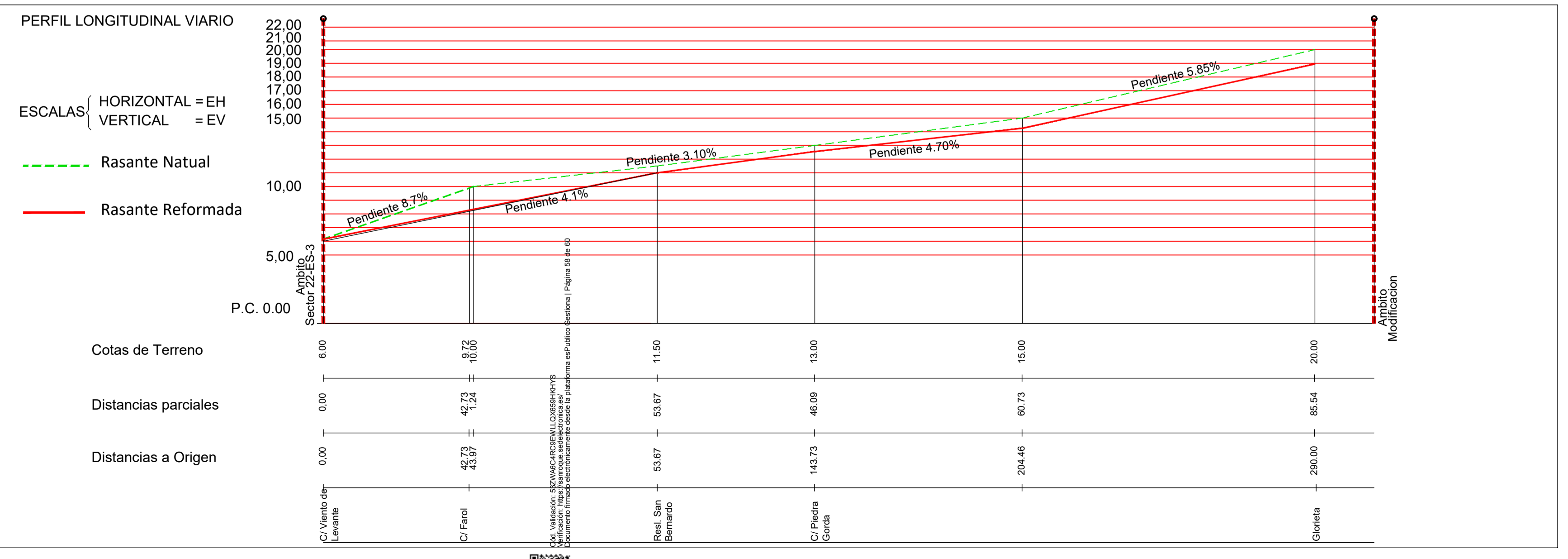
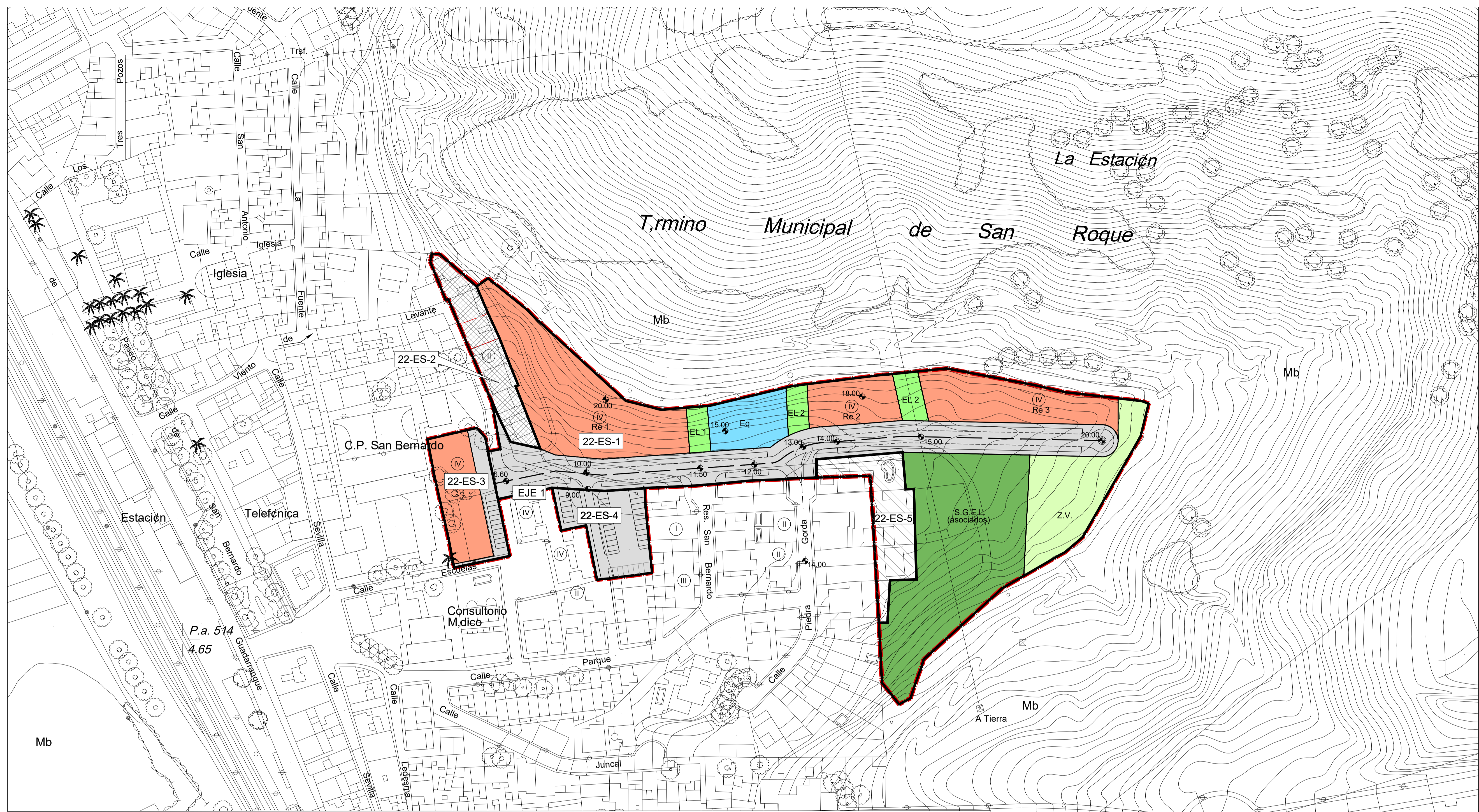
ESCALA 1:4.000

ESCALA 1:2.000



LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION**
SUP: 25.335 m²
- AMBITO 22-ES-1**
SUP: 14.516 m²
- ZONA VERDE**
SUP: 1.978 m²
- E.L. 1 (privados)**
SUP: 215 m²
- E.L. 2 (privados)**
SUP: 218 m²
- E.L. 3 (privados)**
SUP: 278 m²
- VIARIOS**
SUP: 4.928 m²
- EQUIPAMIENTO**
SUP: 890 m²
- RESIDENCIAL 1**
SUP: 3.444 m²
TIPOLOGIA R3-R5
- RESIDENCIAL 2**
SUP: 802 m²
TIPOLOGIA R3-R5
- RESIDENCIAL 3**
SUP: 1.763 m²
TIPOLOGIA R3-R5
- S.G.E.L.(asociados)**
SUP: 5.154 m²
- AMBITO 22-ES-2**
SUP: 1.409 m²
TIPOLOGIA R3
- AMBITO 22-ES-3**
SUP: 1.667 m²
RESIDENCIAL
- VIARIOS**
SUP: 503 m²
- RESIDENCIAL 1**
SUP: 1.164 m²
TIPOLOGIA R3-R5
- AMBITO 22-ES-4**
SUP: 1.388 m²
E.L. (privados)
- AMBITO 22-ES-5**
SUP: 1.499 m²
TIPOLOGIA R2
- Nº DE PLANTAS**



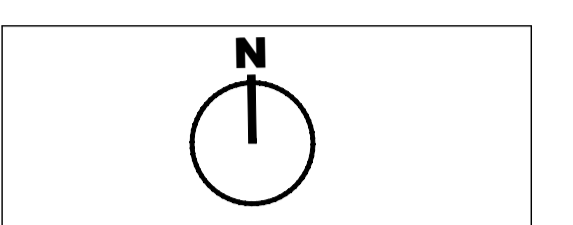
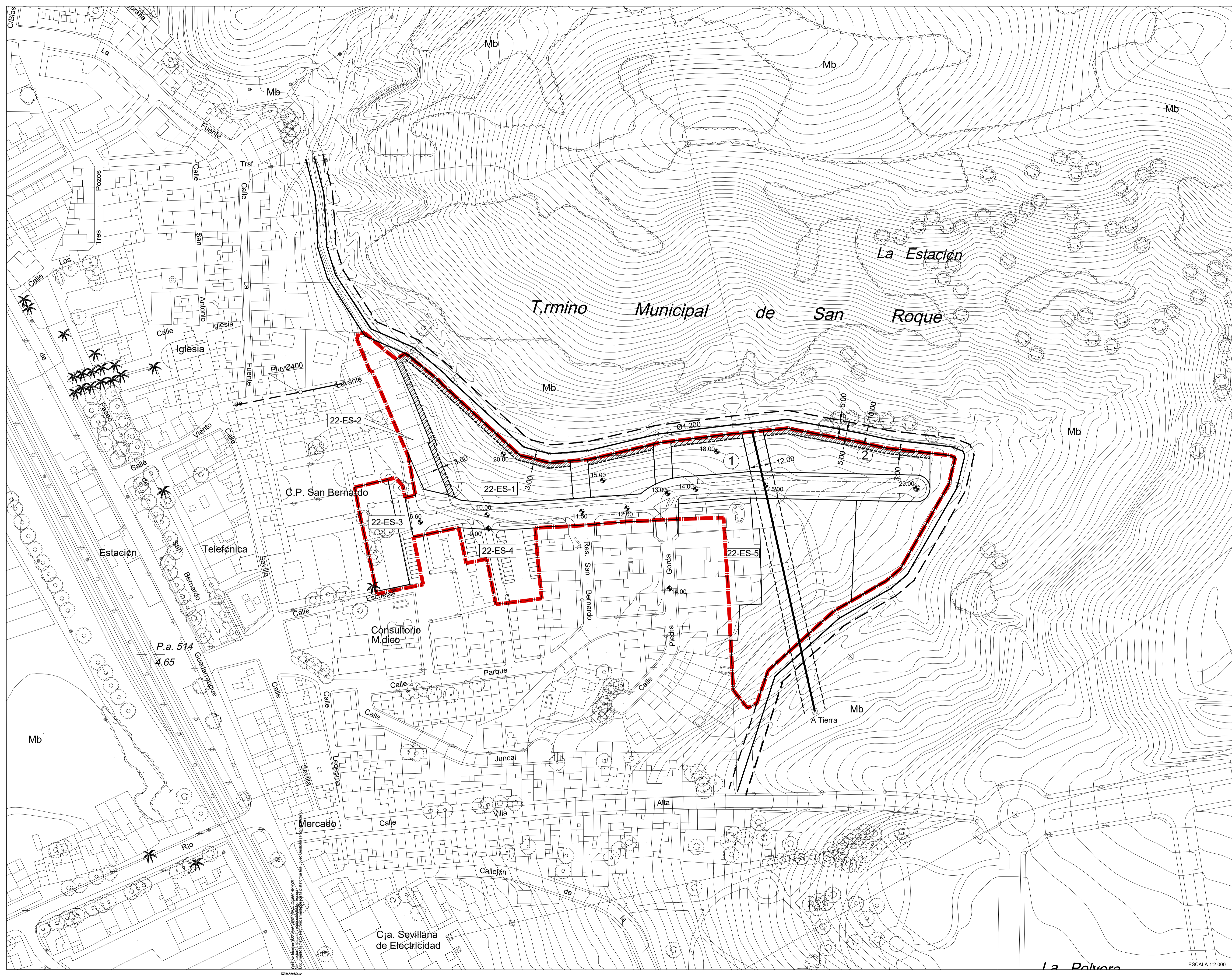
La Polvora
Er

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:
 NICOLAS MONCADA GARCIA

INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO	clave
ORDENACION PORMENORIZADA	numero
TIPOLOGIA Y ORDENACION PROPUESTA	0.4
NO VINCULANTE TOPOGRAFICO VIARIO	
n.proyecto	ESCALA en plano
FECHA: JUNIO 2025	DIBUJO: J.G.RUIZ

ESCALA 1:2.000

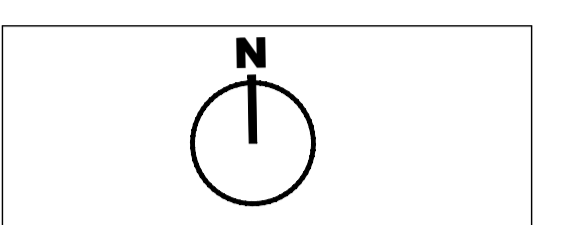
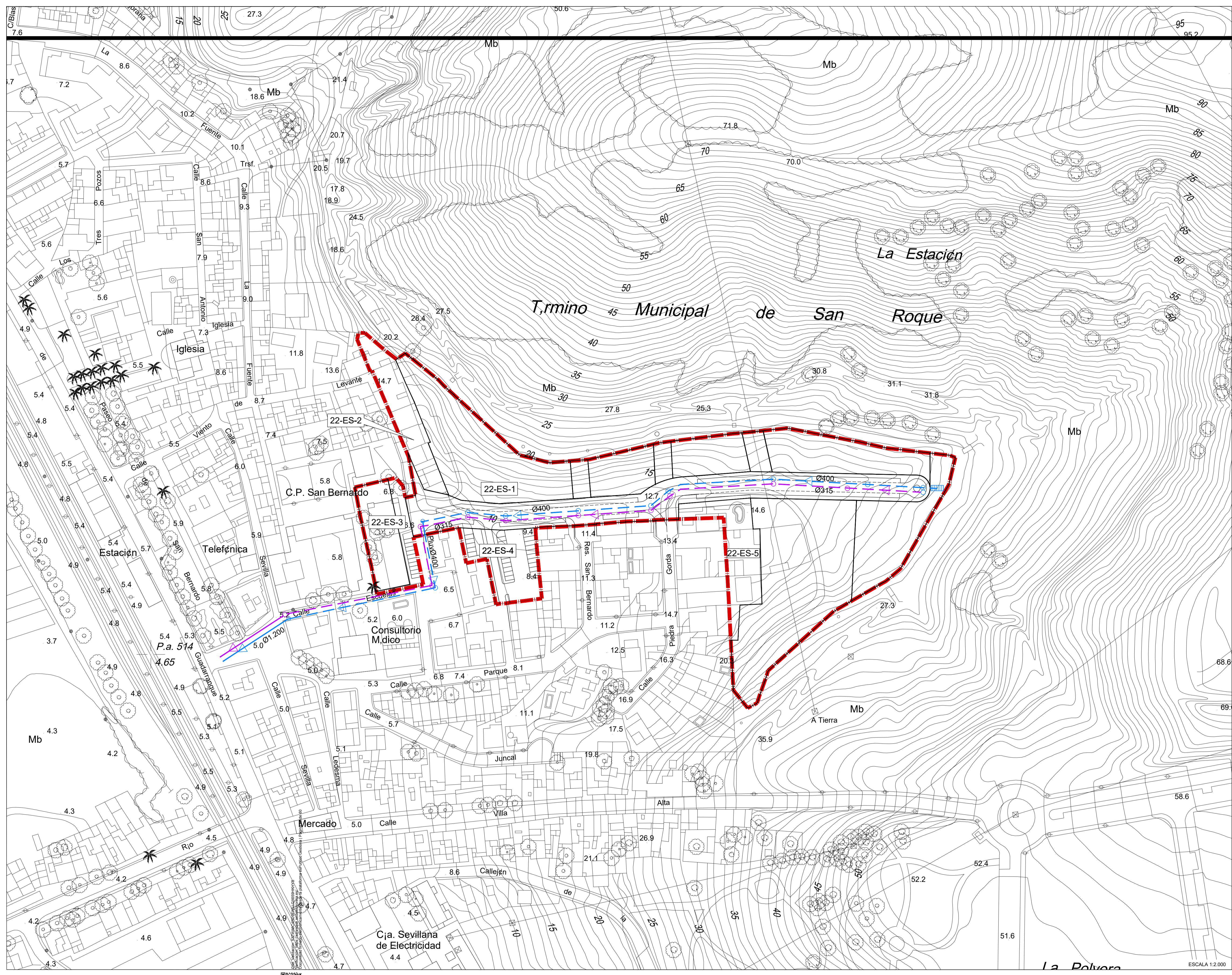


- LEYENDA**
- AMBITO DE LA MODIFICACION SUP: 25.335 m2
 - ① --- LINEA ELECTRICA M.T. SERVIDUMBRE 12,00 mts.
 - ② --- TUBERIA DE ARCGISA RECOGIDA DE PLUVIALES SERVIDUMBRE 10,00 mts.
 - AREA DE MOVIMIENTO

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:
 NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48 EN ESTACION DE SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO	clave
ORDENACION PORMENORIZADA	numero
ALINEACIONES, AFEECCIONES Y SERVIDUMBRES	0.5

ESCALA 1:2.000



LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION
SUP: 25.335 m2
- +— RED DE SANEAMIENTO
Ø 315
- +— RED DE PLUVIALES
- ARENERO

EL ARQUITECTO JEFE DE AREA:

NICOLAS MONCADA GARCIA
 INNOVACION DEL PGOU POR
 MODIFICACION PUNTUAL EN
 LAS AREAS 18-ES, 19-ES Y NU-48
 EN ESTACION DE SAN ROQUE.
 T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO ORDENACION PORMENORIZADA INFRAESTRUCTURAS PROPIETARIAS	clave numero 0.6
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------