



Ilustre Ayuntamiento
de San Roque

**ÁREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y
FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA
URB – PLA – EDET – EXP. 3315/2022 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 **“Innovación de PGOU mediante Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada parcelas 8 y 9 Área 10-GD (MI-023) Guadiaro, T.M. de San Roque”**, y el documento con RGE n.º 2024-E-RE-8844 de fecha 18/09/2024 **Valoración de Impacto en la Salud de la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada parcelas 8 y 9 Área 10-GD (MI-023)**, 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 definitivamente en el **PUNTO 3.1** de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día doce de febrero de dos mil veintiséis, consta de 96 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 DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE
LAS PARCELAS 8 Y 9 (10GD) AREA MI-0.23 . GUADIARO.
T.M. SAN ROQUE (CÁDIZ)



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



PLANOS

INDICE:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I.1. AMBITO DE LA MODIFICACION PGOU VIGENTE MI 023.GUADIARO (GU10). 1/1000
- I.2. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.PLAN PARCIAL DE ORDENACION 1/1000
- I.3. USOS. CALIFICACION DEL SUELO. PLANEAMIENTO VIGENTE. PPO. 1/ 1000
- I.4.PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.PPO. USOS, Y EDIFICABILIDADES 1/ 1000
- I.5. TOPOGRÁFICO 1/200
- I.6. HIDROLÓGICO 1/500
- I.7.IMAGEN AEREA

PLANOS DE ALTERNATIVAS:

- A.1 ALTERNATIVA “CERO”
- A.2 ALTERNATIVA 1
- A.3 ALTERNATIVA 2

PLANOS DE ORDENACIÓN (MODIFICACIÓN):

- O.1.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.CALIFICACION
- O.1.2 USOS COMPATIBLES
- O.1.3 DENSIDADES Y EDIFICABILIDAD
- O.2.1 ORDENACION DE VOLUMENES
- O.2.2 ALINEACIONES Y RASANTES
- O.2.3 DOTACIONES
- O.2.4A ORDENACION PORMENORIZADA. ALUMBRADO PUBLICO
- O.2.4B ORDENACIÓN PORMENORIZADA . INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS (MT Y BT)
- O.2.4C. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. INFRAESTRUCTURAS RED AGUAS RESIDUALES
- O.2.4.D ORDENACIÓN PORMENORIZADA . INFRAESTRUCTURAS RED ABASTECIMIENTO
- O.2.4E ORDENACION PORMENORIZADA. INFRAESTRUCTURAS PLUVIALES



I.-MEMORIA

.1 ANTECEDENTES.-

1.1.- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Término Municipal de San Roque (Cádiz), fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 25 de Julio de 2000, según acuerdo publicado en el BOP de 7 de Septiembre de 2015.

Asimismo el documento de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 19 de Diciembre, LOUA) del PGOU de San Roque fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 7 de Mayo de 2009, publicado en el BOP nº 120 de fecha 27/06/2011.

1.2.- El documento de la Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA establece ordenación estructural para el suelo urbano consolidado y no consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU, sus normas urbanísticas y ordenanzas.

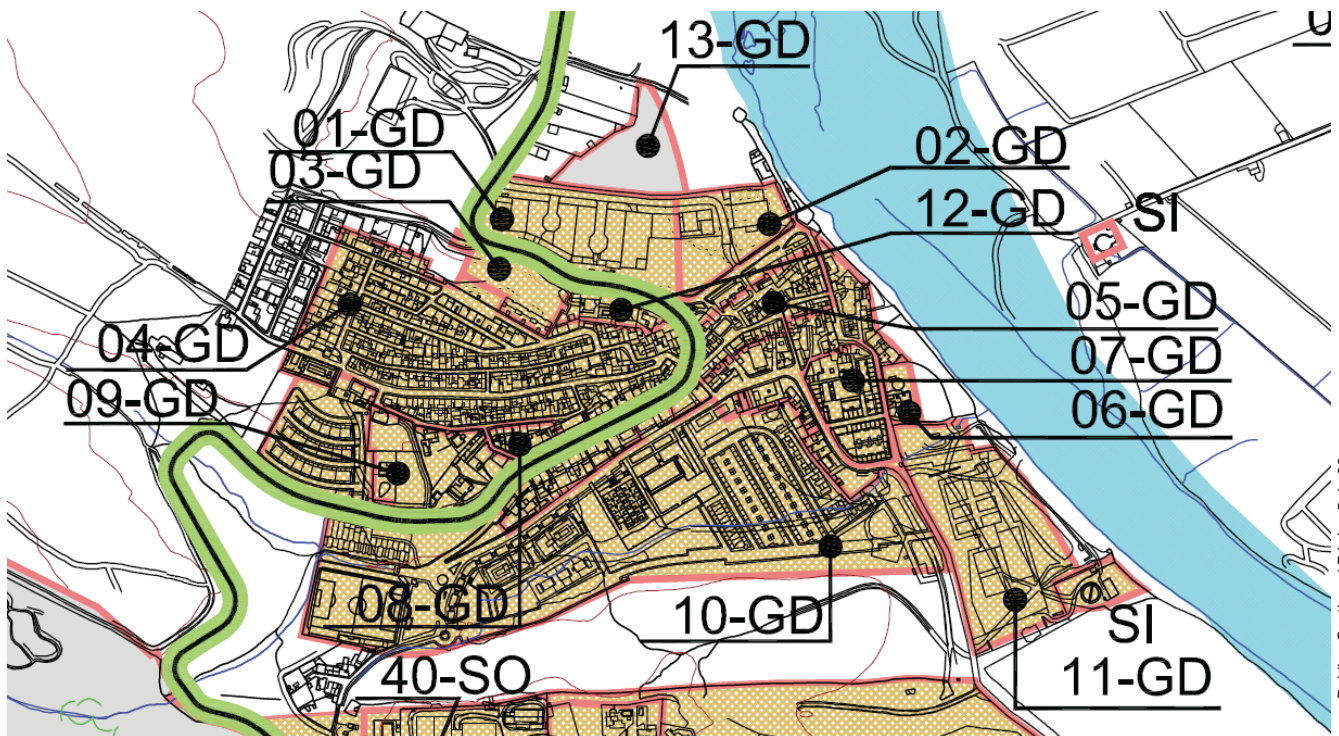


FIGURA 1. 3.1.4 CLASIFICACION DEL SUELO . ADAPTACION PARCIAL A LOUA DE PGOU SAN ROQUE

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título Segundo, Capítulo 2: calificación del suelo, de las Normas del PGOU vigente.

- Para el Suelo Urbano Consolidado (SUC):

Área 10-GD:

Núcleo	Denominación	Uso Global	Densidad media	Edificabilidad media
GUADIARO	10-GD	Rs Residencial	50	0.6

En su artículo 12 de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable se indica



CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO PRIMER CUATRIENIO. ADAPTACIÓN PARCIAL

DENOMI.	SUPERFICIE	SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES					COEFICIENTE HOMOGEN					APROVECHAMIENTOS HOMOGENIZADOS SEGÚN USOS					CTE. HOMOGENIZADO			APROV.	INDICE	APROV. V.	CESIÓN						
		AREA	Rp	Rt	Rvp	Te	In	TOTAL	Rp	Rt	Rvp	Te	In	Rp	Rt	Rvp	Te	In	TOTAL					CRA	CNA	UA	SECTOR	MEDIO UA/M²	priv. local
010-GD	93.573	39.300				16.843	56.143	1,00				0,60				39.300			10.106			49.406	1	0,8	0,2401	9.490	0,110844	44.465	4.940,58

En el anexo 1 del documento adaptado se recoge ya el carácter de suelo urbano consolidado

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

SUELO URBANIZABLE: ADAPTACIÓN DE LOS SECTORES PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

PLAN VIGENTE			DOCUMENTO ADAPTADO		
Denominación	Clasificación	Uso Global	Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
010-GD	Urbanizable Programado	Residencial	10-GD	Urbano	Consolidado

1.3.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso.

Según Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan general de Ordenación Urbana de San Roque en el área MI-023 en el núcleo de Guadiaro aprobado en pleno en fecha 07-11-1996 se establecía la superficie del SUP (1 cuatrienio) correspondiente al área 4:



FIGURA 2. Plano 7 CLASIFICACION DEL SUELO . MODIFICACION PUNTUAL DE AREA MI-023 DE PGOU SAN ROQUE APROBADO EN PLENO 7 NOVIEMBRE 1996

conforme al siguiente detalle:



Clasificación - Suelo Urbanizable Programado 1er.C.
Calificación - Residencial y Terciario, con las siguientes proporciones:

Residencial 70% del Area S/88.451 m2.
50 Viv/Ha - E = 0,6 m2/m2.

Terciario 30% del área S/88.451 m2.
E = 0,6 m2/m2.

Dotaciones mínimas aparcamientos en vía pública = 50% del obligatorio (1 x vivienda y 1 cada 100 m2 de terciario o fracción).

Sistema de Actuación = Compensación.
(Sector sin exceso de AM o AT del 1er.C.)

DENOMAC. AREA	SUPERFIC. (M2)	APROVECH. HOMOGENE. POR USOS (UA)	COEFICIENTES HOMOGENIZADOS			APROVECH. HOMOGENE. (UA)	INDICE APROVECH. MEDIO (UA/M2)	EXCESOS RESPECTO DEL AM CUATRI(UA)	EXCESOS EN UA	SUELOS DE SISTEMAS G. ASIGNADO AL SECTOR (M2)	ASIGNACION SISTEMAS GENER. (M2/SG%)	APROVECHAM. EN SECTOR (UA)		COSTO 1er APROVECHAM. (UA)
			GRA	CNA	CIS							PRIVAD.	LOCALIS.	
009-SE	30.544	16.347	1	0,7	0,3975	4,548	0,14890					3.885,8		882,2
MI-023-4	88.451	46.685	1	0,8	0,3525	13.165	0,14890					39.682,2		7.002,7

1.4.- Ordenación estructural:

Según el planeamiento vigente y lo establecido en el art. 10.1ª de la LOUA la clase de suelo es URBANO en la categoría de CONSOLIDADO.

La Infraestructura existente así lo confirma, ya que posee todos los servicios definidos en el artículo 45.1.a) de la LOUA. Según dicho supuesto,

“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:

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

Así pues el suelo urbano consolidado considerado es tal al haber sido desarrollado mediante correspondiente Plan Parcial y proyecto de Urbanización, estando prácticamente edificado en totalidad exceptuando parte de las manzanas M8 y M9 sobre las que se desarrolla esta Innovación Puntual de la Ordenación Pormenorizada en base al art 36 de la LOUA

EL Plan Parcial del Área MI-023 del PGOU de San Roque situado en Guadiaro fue aprobado definitivamente el 10 de julio de 1997 desarrollando el planeamiento y ordenando los usos residencial permanente y terciario en las manzanas definidas en el mismo para un total de 319 viviendas estando dichos usos y edificabilidades asignadas a cada una de ellas y justificando dotaciones.



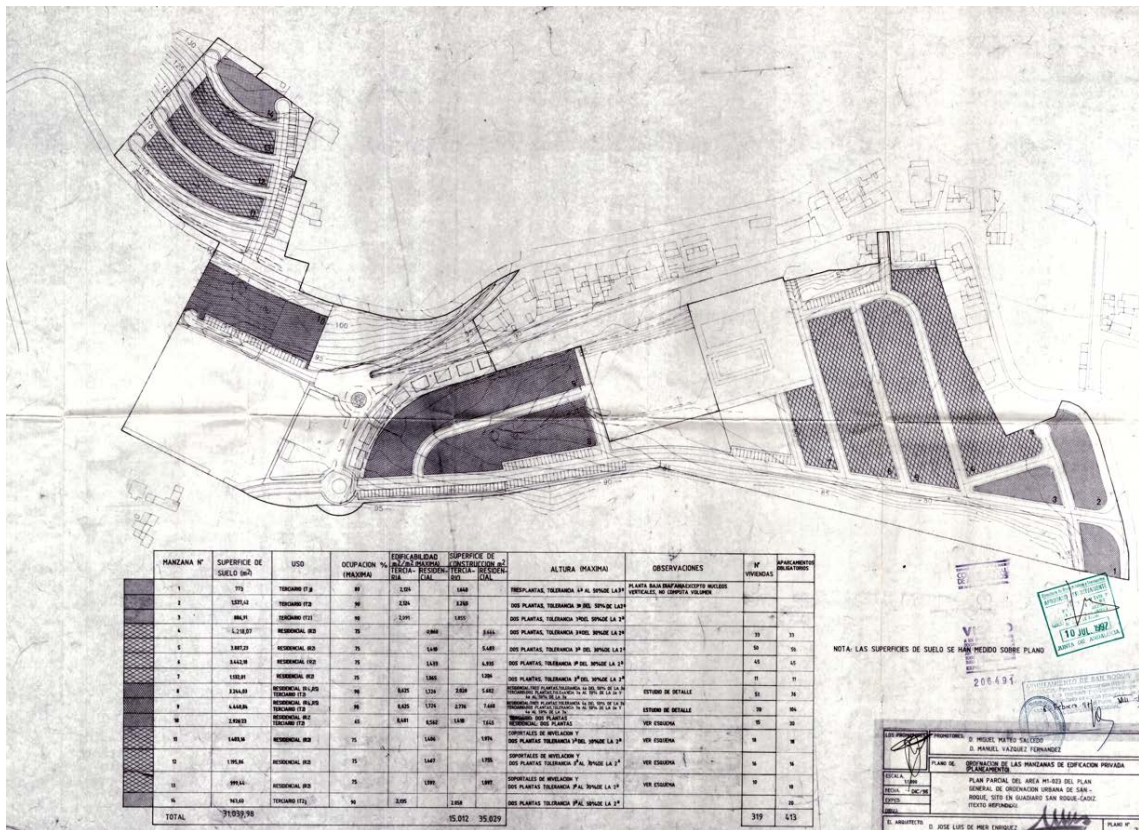


FIGURA 3. PLAN PARCIAL DE AREA MI-23 .PLANO 22 ORDENACION DE MANZANAS DE EDIFICACION PRIVADA. APROBADO DEFINITIVAMENTE 10 JULIO DE 1997

Posteriormente, el TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION del Plan Parcial del Área MI-023 del PGOU de San Roque situado en Guadiaro fue aprobado definitivamente por el ayuntamiento en sesión plenaria de 16 de marzo de 2004, donde se recogían cambios de tipologías y traslados de usos terciarios entre las distintas manzanas de uso privativo

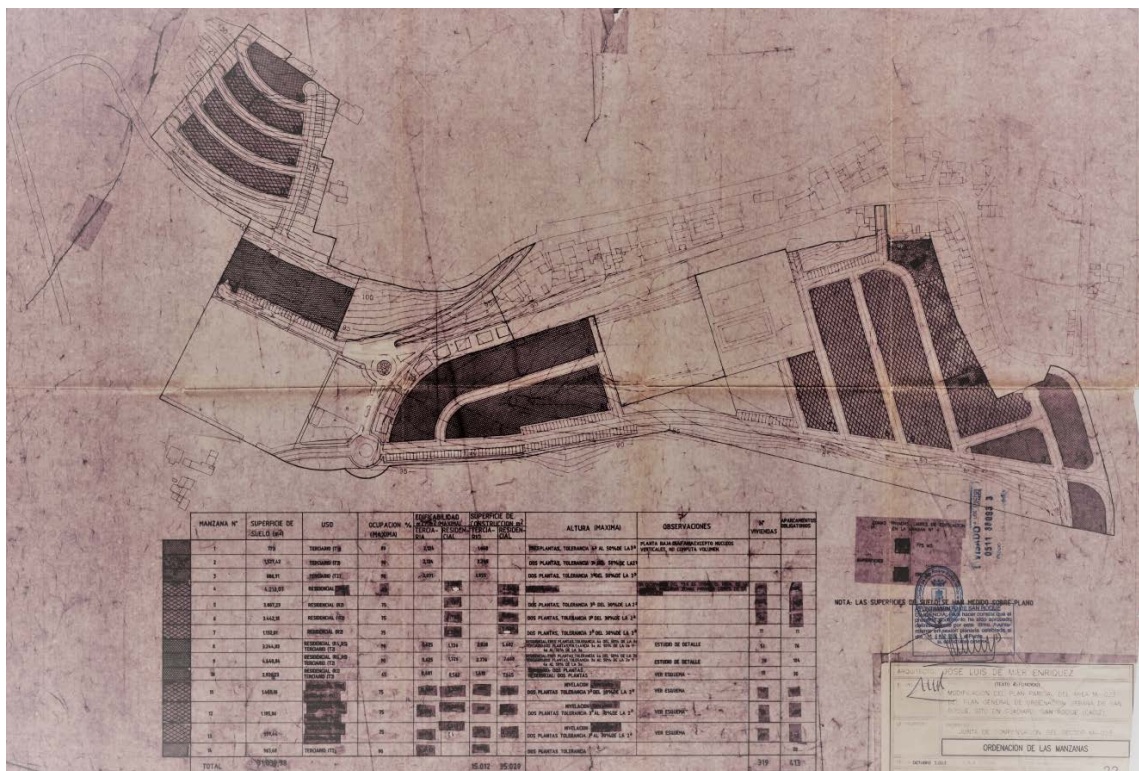


FIGURA 4. MODIFICACION DE PLAN PARCIAL DE AREA MI-23 .PLANO 22 ORDENACION DE MANZANAS.16/03/2004



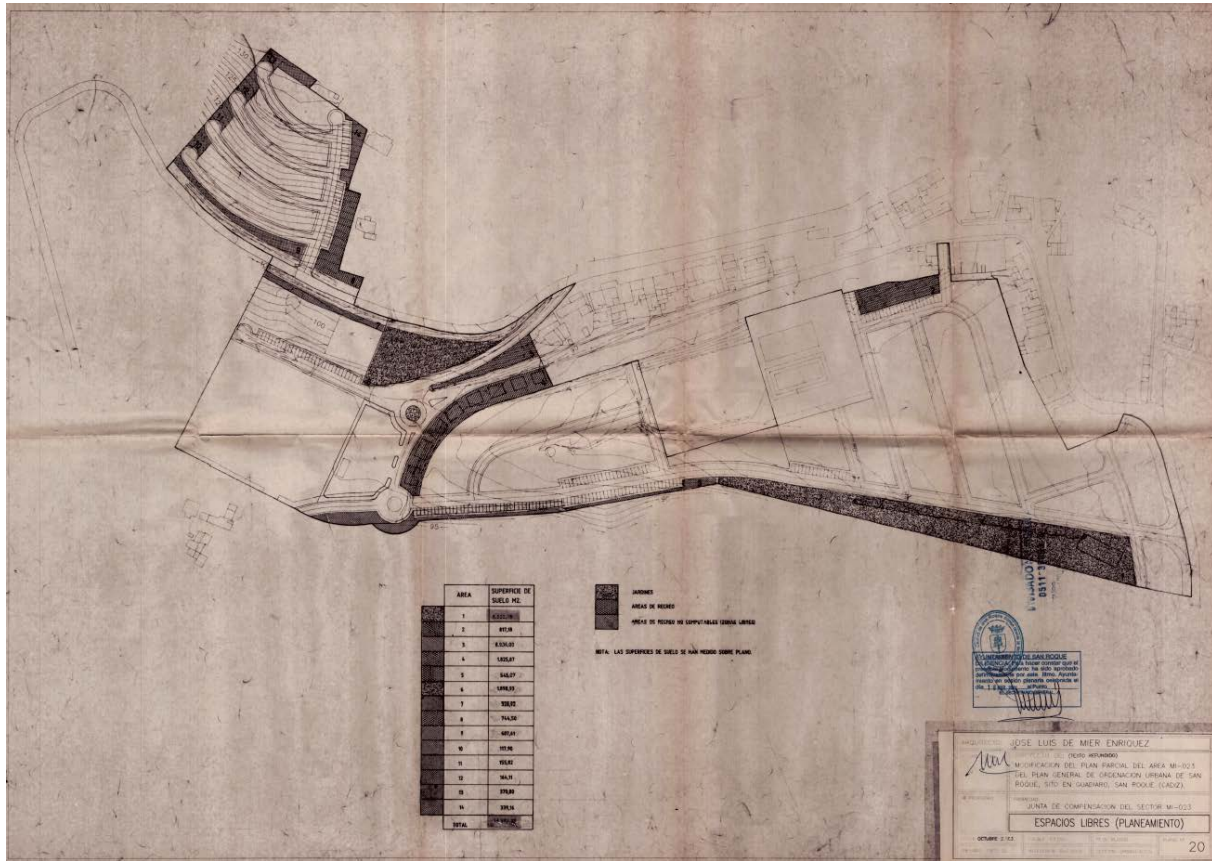


FIGURA 5. MODIFICACION DE PLAN PARCIAL DE AREA MI-23 .PLANO 20 ORDENACION ESPACIOS LIBRE.16/03/2004

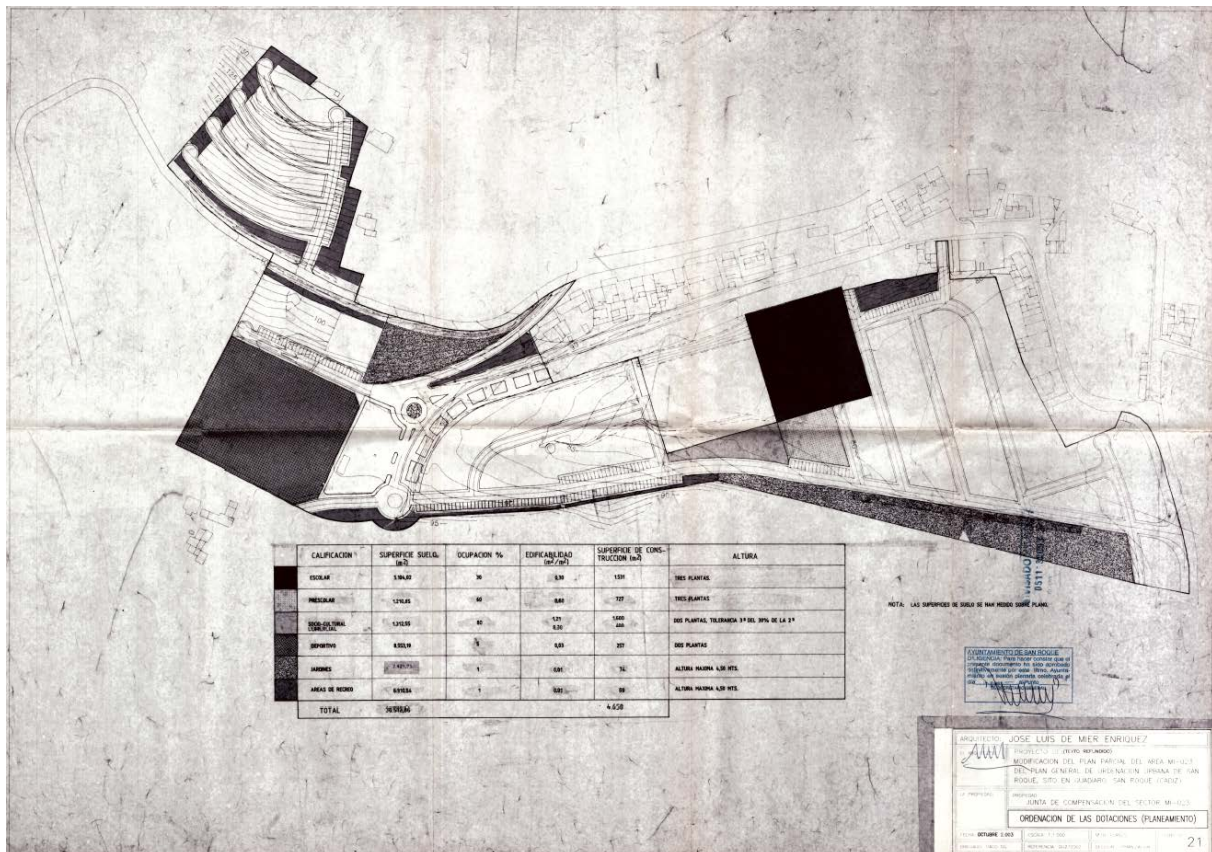


FIGURA 6. MODIFICACION DE PLAN PARCIAL DE AREA MI-23 .PLANO 21 ORDENACION DOTACIONES.16/03/2004



El uso de las manzanas M8 y M9 son RESIDENCIAL y TERCARIO con una edificabilidad global de 18.074 m2 y un número de viviendas de 121 unidades, estando la zona residencial desarrollada en la actualidad faltando por desarrollar la zona terciaria

Existen diferentes coeficientes de edificabilidad en función de las manzanas y los usos que se desarrollan en la ordenación pormenorizada, dando una edificabilidad total de 18.074 m2 de techo de los que 13270 m2 corresponden a uso residencial y 4804 m2 a uso terciario.

1.5.- Ordenación pormenorizada:

Se trata de suelos residenciales y terciarios de titularidad privada y pública (promotor privado en M9.1 y la parcela M8.1 pertenece a la EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A. (EMROQUE, S.A.) estando el resto de la parcelas M8 y M9 desarrolladas y edificadas siendo propiedad de los compradores de las viviendas.

Las parcelas objeto de esta modificación de la ordenación pormenorizada (M8.1 y M9.1) están calificadas con uso terciario (TERCIARIO T2), el resto de ambas manzanas como se señaló con anterioridad tiene uso residencial (R4 , R5)

Los usos pormenorizados son actualmente los siguientes:

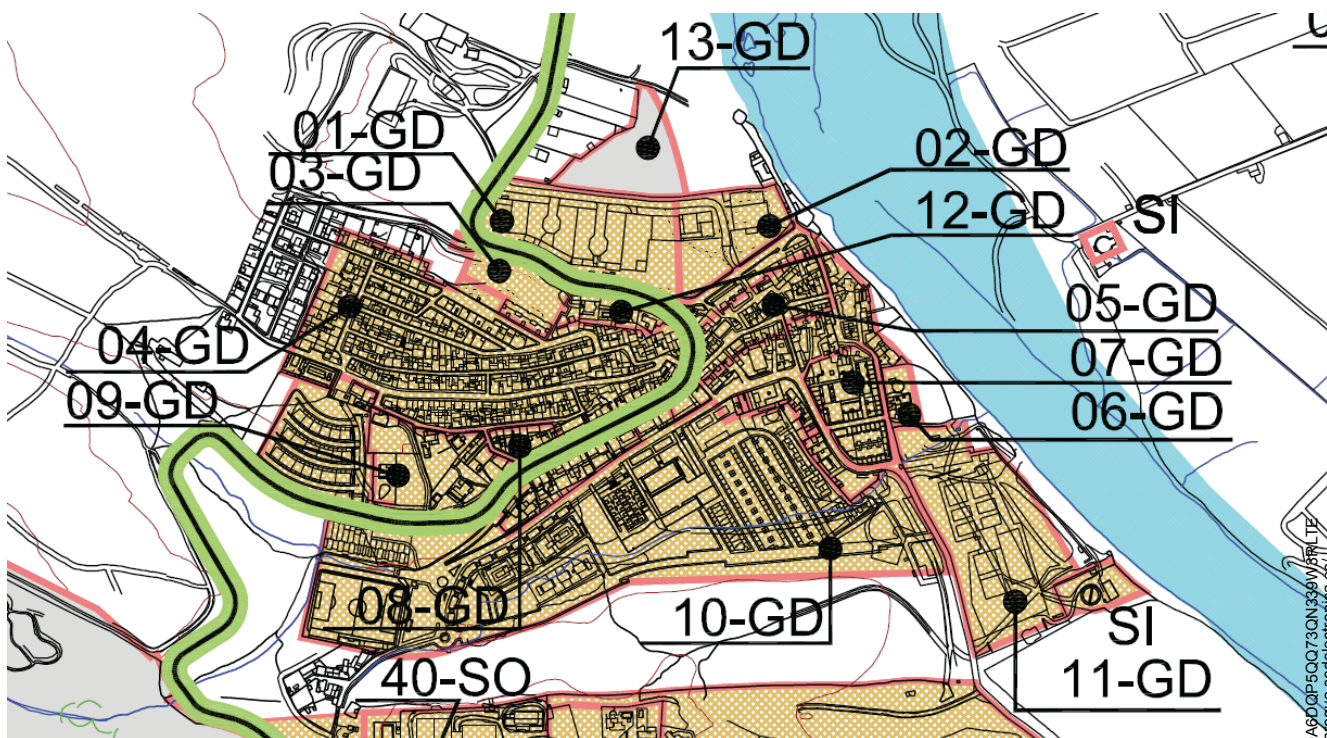
MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO RESIDENCIAL	INDICE EDIFIC.	ALTURA	OCUPACION	Nº VIVIENDAS
M8	3244.03	RESIDENCIAL (R4,R5)	5602	1.7269	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	51
		TERCIARIO T2	2028	0.625	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		
M9	4440.84	RESIDENCIAL (R4,R5)	7668	1.7267	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	70
		TERCIARIO T2	2776	0.625	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		

Según levantamiento topográfico realizado las superficies resultantes actuales de las parcelas de uso terciario son las que se describen a continuación, con lo que las manzanas están divididas en la actualidad como sigue:

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO RESIDENCIAL	INDICE EDIFIC.	ALTURA	OCUPACION	Nº VIVIENDAS
M8	2114.08	RESIDENCIAL (R4,R5)	5602	2.65	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	51
M8.1	1129.95	TERCIARIO T2	2028	1.7947	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		
M9	3041.57	RESIDENCIAL (R4,R5)	7668	2.52	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	70
M9.1	1399.27	TERCIARIO T2	2776	1.9838	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		



Núcleo	Denominación	Uso Global ¹	Densidad media	Edificabilidad media
ESTACIÓN	04-ES	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	05-ES	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	06-ES	Rs	50	0.6
ESTACIÓN	07-ES	Rs	50	0.6
ESTACIÓN	08-ES	Rs	50	0.6
ESTACIÓN	09-ES	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	11-ES	Rs	20	1
ESTACIÓN	15-ES	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	18-ES	Rs	50	0.75
ESTACIÓN	19-ES	Rs	50	0.6
ESTACIÓN	20-ES	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	21-ES	Rs	50	1.5
GUADIARO	01-GD	In	-	0.6
GUADIARO	02-GD	In	-	1
GUADIARO	03-GD	Rs	50	1.5
GUADIARO	04-GD	Rs	50	1.5
GUADIARO	05-GD	Rs	50	1.5
GUADIARO	06-GD	Rs	50	1.5
GUADIARO	07-GD	Rs	50	0.6
GUADIARO	08-GD	Rs	50	1.5
GUADIARO	09-GD	Rs	25	0.4
GUADIARO	10-GD	Rs	50	0.6
GUADIARO	11-GD	Rs	50	0.6



ADAPTACION LOUA

Cód. Validación: 7G19A900P5Q0730N336W4R1L7E
 Verificación: <https://santroque.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 96



Las superficies de suelo y de edificación quedan distribuidas de la siguiente forma:

CALIFICACION/SUPERFICIE DE SUELO m2/SUPERFICIE EDIFICABLE		
Residencial	16.277,55	20.114
Residencial		14.915
Terciario	10.611,10	6.214
Terciario	4.150,93	8.798

TOTAL PRIVADO	31.039,98	50.041

Equipamiento socio cultural y comercial	1.312,55	1.600 400
Preescolar	1.210,85	727
Escolar	5.104,02	1.531
Deportivo	8.553,19	257
Jardines	7.421,71	74
Areas de recreo	6.910,54	69
Viario y aparcamientos	29.612,34	---

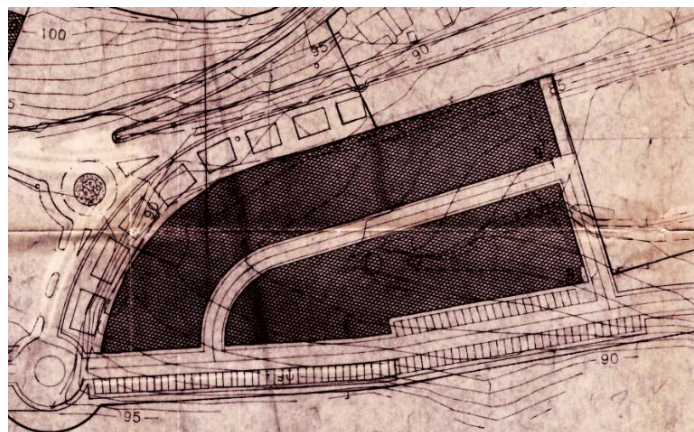
TOTAL PUBLICO	60.125,20	4.658

TOTAL SECTOR	91.165,18	54.699



CUADRO COMPARATIVO DE LOS ASPECTOS MODIFICADOS

	PLAN PARCIAL	MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
Tipología de la manzana nº 4	Residencial R ₂ Dos plantas, tolerancia de una 3ª del 30% de la 2ª	Residencial R ₃ Tres plantas
Edificabilidad máxima m ² /m ²	Manzana nº 4 Residencial: 0,868 m ² /m ²	Manzana nº 4 Residencial: 1,006 m ² /m ²
	Manzana nº 5 Residencial: 1,410 m ² /m ²	Manzana nº 5 Residencial: 1,162 m ² /m ²
	Manzana nº 6 Residencial: 1,433 m ² /m ²	Manzana nº 6 Residencial: 1,163 m ² /m ²
	Manzana nº 11 Residencial: 1,406 m ² /m ²	Manzana nº 11 Residencial: 1,329 m ² /m ² Terciario: 0,484
	Manzana nº 12 Residencial: 1,467 m ² /m ²	Manzana nº 12 Residencial: 1,375 m ² /m ² Terciario: 0,500
	Manzana nº 13 Residencial: 1,097 m ² /m ²	Manzana nº 13 Residencial: 1,316 m ² /m ² Terciario: 0,479
	Manzana nº 14 Residencial: 1,097 m ² /m ²	Manzana nº 14 Residencial: 1,316 m ² /m ² Terciario: 0,479
Superficie de construcción	Manzana nº 4 Residencial: 3.664 m ² /m ²	Manzana nº 4 Residencial: 4.245 m ² /m ²
	Manzana nº 5 Residencial: 5.483 m ² /m ²	Manzana nº 5 Residencial: 4.518 m ² /m ²
	Manzana nº 6 Residencial: 4.935 m ² /m ²	Manzana nº 6 Residencial: 4.006 m ² /m ²
	Manzana nº 7 Residencial: 1.206 m ² /m ²	Manzana nº 7 Residencial: 2.520 m ² /m ²
	Manzana nº 11 Residencial: 1.974 m ² /m ²	Manzana nº 11 Residencial: 1.865 m ² /m ² Terciario: 680
	Manzana nº 12 Residencial: 1.755 m ² /m ²	Manzana nº 12 Residencial: 1.645 m ² /m ² Terciario: 599
	Manzana nº 13 Residencial: 1.097 m ² /m ²	Manzana nº 13 Residencial: 1.316 m ² /m ² Terciario: 479
	Manzana nº 14 Residencial: 1.097 m ² /m ²	Manzana nº 14 Residencial: 1.316 m ² /m ² Terciario: 479
	Terciario: 2.058 m ² /m ²	Terciario: 300 m ²
	TOTAL RESIDENCIAL: 20.114 M² TOTAL TERCIARIO: 2.058 M²	TOTAL RESIDENCIAL: 20.115 M² TOTAL TERCIARIO: 2.058 M²



MANZANA N°	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	USO	OCCUPACION % (MAXIMA)	EDIFICABILIDAD MAXIMA TERCIA-RESIDENCIAL	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION TERCIA-RESIDENCIAL	ALTURA (MAXIMA)	OBSERVACIONES	N° VIVIENDAS	APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS
1	773	TERCARIO (T3)	60	2,04	1449	TRES PLANTAS, TOLERANCIA 3ª AL 50% DE LA 3ª	PLANTA BAJA DIAFANA EXCEPTO INCLUIDOS VERTICALES, NO COMPUTA VOLUMEN		
2	1.527,42	TERCARIO (T2)	90	2,04	3.248	DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 50% DE LA 2ª			
3	866,91	TERCARIO (T2)	90	2,01	1.855	DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 50% DE LA 2ª			
4	6.218,07	RESIDENCIAL	75			DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 30% DE LA 2ª			
5	3.887,23	RESIDENCIAL (R2)	75			DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 30% DE LA 2ª			
6	3.442,98	RESIDENCIAL (R2)	75			DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 30% DE LA 2ª			
7	1.822,01	RESIDENCIAL (R2)	75			DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 30% DE LA 2ª		11	11
8	3.244,83	RESIDENCIAL (R4, R5) TERCARIO (T2)	90	1,825	2.828	RESIDENCIAL LIBRE PLANTAS, TOLERANCIA 4ª DEL 50% DE LA 3ª, TOLERANCIA 3ª AL 50% DE LA 2ª Y TOLERANCIA 2ª AL 50% DE LA 1ª	ESTUDIO DE DETALLE	51	76
9	4.440,84	RESIDENCIAL (R4, R5) TERCARIO (T2)	90	0,495	2.776	RESIDENCIAL LIBRE PLANTAS, TOLERANCIA 4ª DEL 50% DE LA 3ª, TOLERANCIA 3ª AL 50% DE LA 2ª Y TOLERANCIA 2ª AL 50% DE LA 1ª	ESTUDIO DE DETALLE	78	104
10	2.974,23	RESIDENCIAL (R2) TERCARIO (T2)	65	0,481	1.618	RESIDENCIAL LIBRE PLANTAS TOLERANCIA 4ª DEL 50% DE LA 3ª, TOLERANCIA 3ª AL 50% DE LA 2ª Y TOLERANCIA 2ª AL 50% DE LA 1ª	VER ESQUEMA	15	30
11	1.488,46	RESIDENCIAL (R2) TERCARIO (T2)	75			DOS PLANTAS TOLERANCIA 3ª DEL 30% DE LA 2ª	VER ESQUEMA		
12	1.195,86	RESIDENCIAL (R2) TERCARIO (T2)	75			DOS PLANTAS TOLERANCIA 3ª AL 30% DE LA 2ª	VER ESQUEMA		
13	997,44	RESIDENCIAL (R2) TERCARIO (T2)	75			DOS PLANTAS TOLERANCIA 3ª AL 30% DE LA 2ª	VER ESQUEMA		
14	983,68	TERCARIO (T2)	90			DOS PLANTAS TOLERANCIA 3ª AL 30% DE LA 2ª			20
TOTAL	37.102,78				15.012			319	413

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL



.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

Los terrenos afectados por la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU son actualmente, de distintos propietarios. La estructura de la propiedad está conformada por distintos solares. Sobre los planos topográficos se ha dibujado el plano de Información de "Estructura de la propiedad" que está conformada por los siguientes titulares:

1. M9.1 Casa del Tornero SL (cif B-92065291)	1399,97 m ²
2. M8.1 Ilustre Ayuntamiento de San Roque (EMROQUE SA cif A-31864617):	1129,95 m ²
TOTAL SUPERFICIE:	2529,92 m²

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO RESIDENCIAL	INDICE EDIFIC.	ALTURA	OCUPACION	Nº VIVIENDAS
M8	2114.08	RESIDENCIAL (R4,R5)	5602	2.65	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	51
M8.1	1129.95	TERCIARIO T2	2028	1.7947	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		
M9	3041.57	RESIDENCIAL (R4,R5)	7668	2.52	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	70
M9.1	1399.27	TERCIARIO T2	2776	1.9838	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		

.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

Sobre el área determinada, las dos parcelas M8.1 y M9.1 de las Manzanas M8 y M9 del área MI-023 de Guadiaro que incluye los propietarios indicados anteriormente, incluida en el PGOU, aprobado definitivamente el 25 de julio de 2.000, se pretende llevar a cabo **una Innovación de PGOU mediante Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de las mismas.**

La principal causa de la Innovación está motivada por las necesidades que presenta la zona de Guadiaro de viviendas asequibles para satisfacer la demanda actual de la población y la saturación de locales y edificios destinados a uso terciario que están sin ocupar en toda la zona debido a un mercado que prefiere oficinas más cercanas al resto de los núcleos de población que conforman el término municipal.

Asimismo la actuación supone una oportunidad para que mediante la cesión de suelo se posibilite un equipamiento cultural (posible auditorio) que se integre en la población y satisfaga las necesidades de ese tipo de equipamiento para servir a las poblaciones cercanas de Pueblo Nuevo de Guadiaro y la urbanización de Sotogrande.

Este equipamiento puede crear el espacio necesario para el desarrollo de las actividades de carácter cultural que en la actualidad sólo tienen al teatro municipal de la Alameda del núcleo de San Roque como referente para su desarrollo.

Además se crea un equipamiento de zonas verdes y juego de niños que se incorpora visualmente dotacional anterior.

En la actualidad, los solares afectados, están clasificados como suelo urbano en la categoría consolidado y uso global terciario compatible con el residencial del área MI-023.

Los objetivos que persigue la modificación se pueden resumir en:

- Satisfacer las demandas de la población en relación a viviendas localizadas dentro del núcleo poblacional de Guadiaro que se encuentra sobresaturado de edificaciones de uso terciario.



que están sin ocupar y que presentarán aún menos demanda en relación a la implantación del teletrabajo y la recuperación económica por alcanzar en estos tiempos.

- Adaptar las determinaciones de necesidad de mayor suelo residencial dentro del ámbito al que pertenecen de marcado carácter residencial, con el fin de implementar los equipamientos culturales necesarios para el conjunto de la población.
- Reequipar y potenciar el desarrollo de los equipamientos que influirán en las actividades económicas de la zona.
- Ordenar volúmenes y determinar las alineaciones y rasantes en el suelo urbano de manera que pueda ponerse en servicio, de la forma lo más rápida posible.

.4 CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS.-

Las características más importantes, a efectos de este estudio son: límites físicos, topografía, vegetación, geología y clima.

.4.1. Límites Físicos.-

De acuerdo con la medición sobre el topográfico realizado, la superficie total del área afectada de las dos parcelas es de 2529,92 m², estando las mismas en el ámbito de las manzanas M8 y M9 siendo estas residuales del desarrollo de la parte residencial de las mismas.

La superficie total de las manzanas M8 y M9 es de 7512,07 m²

Los terrenos están situados cerca del equipamiento deportivo municipal, dotados de una batería de aparcamiento cercana en la Avenida del Mar Mediterráneo que puede abastecer al nuevo equipamiento cultural que se propone.

Se localizan entre la Avda Profesor Tierno Galván y la Avda Mar Mediterráneo, conformando la esquina entre dos rotondas la M9 y próximas a la calle Carretera (A-2103)



.4.2. Topografía.-

La topografía viene marcada por las cotas de las calles adyacentes, la M9.0 presenta desniveles unos 4 m mientras que la M8.0 es bastante más plana presentando unos 1.5 m de desnivel

Sin embargo el interior de las mismas ha quedado bastante enterrado con respecto al nivel



calle , con lo que favorecen la existencia de sótanos destinados a aparcamiento

.4.3. **Vegetación.-**

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación de interés, por lo que no existe ningún inconveniente para el desarrollo previsto.

.4.4. **Geomorfología.-**

La zona de estudio se sitúa en el extremo SW de la Cadena Bética, dentro de la unidad que se conoce como FLYSCH del Campo de Gibraltar.

El sector se sitúa íntegramente sobre un afloramiento del Oligoceno

Los terrenos están formados fundamentalmente por arcillas calizas en las laderas y por material de sedimentación en las zonas bajas. Considerando los aspectos geotécnicos las arcillas pueden presentar expansividad

.4.5. **Clima.-**

Clima definido como mediterráneo-marítimo y se caracteriza por dos aspectos:

- La benignidad del régimen de temperaturas con ausencia casi total de heladas y una amplitud térmica reducida.
- La distribución de la pluviosidad muy poco homogénea, con un mínimo muy acusado en los meses de Julio y Agosto.

Esta zona se caracteriza por existencia de fuertes vientos dominando el de dirección E (Levante) y el del O (Poniente).

En lo que respecta a las temperaturas, tenemos los siguientes datos:

- Media de las máximas registradas: 34º C.
- Media de las mínimas registradas: 5º C.
- Media Anual: 18º C.

.5 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

Se indicó con anterioridad que se trata de dos solares que faltan por ejecutar del Área MI-023 (GU-10) de Guadiaro con lo que está ejecutado el correspondiente proyecto de urbanización.

Las parcelas disponen de las acometidas para los servicios esenciales en función del uso previsto en la actualidad.

En cuanto a las edificaciones se encuentran consolidadas en su entorno, estando habitadas en función de las licencias de primera ocupación concedidas.

Existen redes propias por el proceso de la urbanización





Fotografía aérea 1



Fotografía aérea 2





Fotografía 3 parcela M-9.0 en su acceso a escalinata existente



Fotografía 4 parcela M-8.0 desde zona de escalinata existente





En lo que respecta a las infraestructuras existentes:

- Ambas manzanas cuentan con acceso rodado, por el actual viario de Avda Mar mediterráneo y calle de reparto interior
- Existe red de abastecimiento y saneamiento dentro del propio viario. A la vista de las demandas previsibles en función de la edificabilidad y usos compatibles, no existe ningún inconveniente para el suministro de agua potable desde las propias redes señaladas en la documentación gráfica.
- Las aguas residuales pueden ser conducidas al sistema de depuración integral, a través de las redes existentes situadas en la Urbanización.
- En lo que respecta a la energía eléctrica, las redes de distribución existentes pertenecientes a la compañía ENDESA en la zona, disponen de capacidad suficiente, en el acceso a la Urbanización, que puede atender a la zona.

.6 ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.-

Se someten a evaluación ambiental estratégica los planes y programas (también sus modificaciones) que establecen estrategias, propuestas y directrices sobre las materias que enumera el artículo 36.1 de Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). Entre estas materias se encuentran la agricultura, la minería, la energía, la gestión de recursos, la ocupación del dominio público o la ordenación del territorio, entre otras temáticas.

Además del procedimiento ordinario, existe un procedimiento simplificado para planes y programas que afecten a espacios reducidos o modificaciones menores.

En el procedimiento de la **evaluación ambiental estratégica simplificada** para la emisión del informe ambiental estratégico, el promotor debe presentar ante el órgano ambiental documentación relativa a los objetivos de la planificación, el alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas viables, el desarrollo previsible del plan o programa, la caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado, los efectos ambientales previsibles, los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, la motivación de la aplicación de este procedimiento, un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Junto a ellos han de incorporarse las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa y la incidencia en materia de cambio climático.

Dada la escasa entidad de la Innovación de PGOU de San Roque de la Ordenación Pormenorizada de las Parcelas M8 y M9 del Área MI-023 (GU-10) de Guadiaro donde la actuación se produce sobre suelo urbano consolidado apto para edificar y en una superficie de unos 2530 m2 dicha Innovación de PGOU sometida a Evaluación Ambiental Simplificada

DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE



VIABLES, INCLUYENDO LA ALTERNATIVA “CERO”, ASÍ COMO LA JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN SELECCIONADA

Dado que es necesaria la evaluación ambiental estratégica se hace necesaria la descripción de las alternativas de planeamiento que se han realizado, en las zonas descritas:

1. Manzana 9.1	1399,97 m ²
2. Manzana 8.1	1129,95 m ²
TOTAL SUPERFICIE:	2529,92 m ²

6.1.Alternativa “0”. PGOU Vigente aprobado definitivamente y desarrollado mediante Plan Parcial

Corresponde a la actual ordenación del vigente PGOU, que se clasifica la zona del Área MI-023 como suelo urbano consolidado en su adaptación Parcial a la LOUA.

En las manzanas M-9.1 y M8.1 el Plan Parcial de Ordenación indica las siguientes condiciones urbanísticas:

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO RESIDENCIAL	INDICE EDIFIC.	ALTURA	OCUPACION	Nº VIVIENDAS
M8	3244.03	RESIDENCIAL (R4,R5)	5602	1.7269	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	51
		TERCIARIO T2	2028	0.625	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		
M9	4440.84	RESIDENCIAL (R4,R5)	7668	1.7267	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	70
		TERCIARIO T2	2776	0.625	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		

Según levantamiento topográfico realizado las superficies resultantes actuales de las parcelas de uso terciario son las que se describen a continuación, con lo que las manzanas están diferenciadas en la actualidad como sigue:

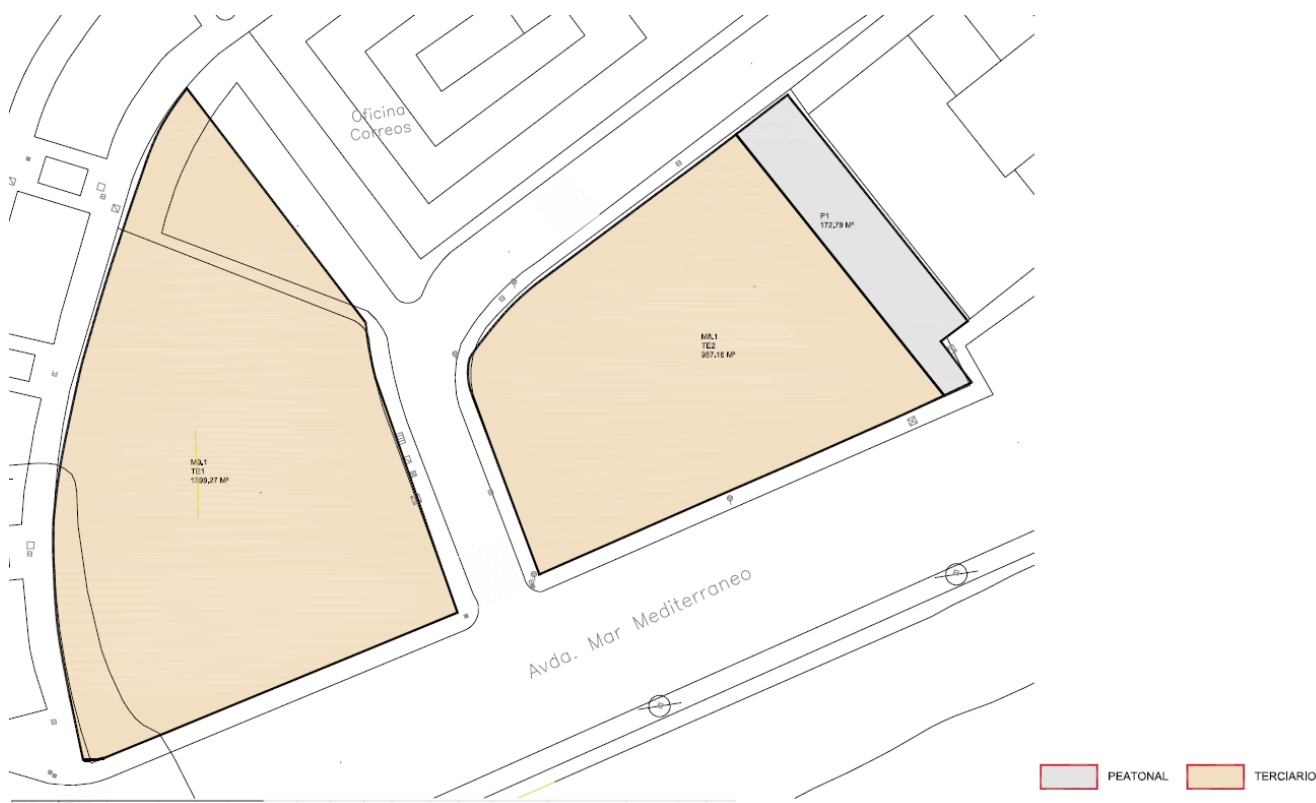
MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO RESIDENCIAL	INDICE EDIFIC.	ALTURA	OCUPACION	Nº VIVIENDAS
M8	2114.08	RESIDENCIAL (R4,R5)	5602	2.65	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	51
M8.1	1129.95	TERCIARIO T2	2028	1.7947	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		
M9	3041.57	RESIDENCIAL (R4,R5)	7668	2.52	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	70
M9.1	1399.27	TERCIARIO T2	2776	1.9838	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		

Esta alternativa, consiste en la NO INTERVENCION PLANIFICADORA, y por lo tanto en no desarrollar la propuesta de la revisión del PGOU del municipio de San Roque y por tanto mantener las determinaciones del PGOU vigente (AD 25/07/2000). Debemos recordar que el principal motivo por el que se ha iniciado la tramitación del Avance de la Revisión del PGOU del municipio de San Roque es su inadecuación a la planificación territorial vigente y a un modelo obsoleto, que devenido inadecuado a las determinaciones de crecimiento sostenible e integrado promulgado por el actual marco legislativo y su obligada adaptación al vigente Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG)

Se mantiene el uso terciario previsto en las manzanas M8.1 y M9.1 sin que se prevea aumento número de viviendas

El mantenimiento de las determinaciones del planeamiento general vigente, conforman el modelo actual, es decir la Alternativa Cero, cuyas determinaciones las indicadas anteriormente:





En la parcela M8.1 existe un zona viaria interior peatonal o de acceso a los garajes según estudio de detalle promovido con posterioridad al Plan Parcial

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clasificación: suelo urbano consolidado

Uso global o característico: Residencial y Terciario compatible

Edificabilidad: 13270 m2 techo residencial y 4804 m2 techo terciario

Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas/ha

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (POTESTATIVA):

Tipología: Edificación en manzana cerrada y bloque aislado (R4 y R5)
Edificación en núcleos (T2)

Ocupación máxima: 90%

Altura máxima: residencial 3 plantas con una tolerancia de una 4ª al 50 % de la segunda.

terciario 2 plantas con una tolerancia de una 3ª al 50 % de la segunda y una 4ª al 50% de la 3ª

Con las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada:

1.-Edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima es 0,6 m2/m2 para todo el área, es decir 54699 m2t . En la totalidad de las manzanas M8 y M9 existen un total de 13270 m2 techo residencial y 4804 m2 techo terciario

2.- Uso:

Residencial permanente (definido en el Título 2. Capítulo 2. Artículo 2 y 3 en las NNUU del PGOU) uso Residencial permanente es aquel que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.



TIPO R4 - Edificación en manzana cerrada definida en 2.2 artículo 3. - Vivienda plurifamiliar en manzana. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso - común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es mayor de 1.

TIPO R5- Edificación en bloque aislado definida en 2.2 Artículo 3 - Vivienda plurifamiliar en bloque aislado. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso - común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es igual o menor de 1.

Terciario (definido en el Título 2. Capítulo 2. Artículo 7.en las NNUU del PGOU):

“El uso terciario es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al pormenor, gestión y seguros, entre otros.

a). Tipo edificatorio.

TIPO T2- Edificación en núcleos. Edificación compatible con otros usos, conformando el tejido urbano y localizada en parte o toda la edificación de la estructura edificatoria a la que se asocia y según determinación tipológica del área.

b). Usos dominantes.

- 1 -hotelero.
- 2 -comercial.
- 3 -oficinas.
- 4 -salas de reunión.
- 5 -salas de espectáculos.
- 6 -ocio recreativo.
- 7 -temática.”

3.- Dotaciones:

Al tratarse de un suelo urbano consolidado de uso característico Residencial y Terciario son de aplicación las reglas establecidas para la reserva de dotaciones establecidas por el artículo 17.1.2ª. a y b) de la LOUA, es decir :

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

“b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.” .

min. sistemas espacios libres	residencial	18m2 s/100 m2t	6305.22
	terciario	10% sup sec terc	2734.96
			9040.18
min. dotacional y espacios libres	residencial	30m2 s/100 m2t	10508.70
	terciario	14% sup sec terc	3828.94
			14337.64



dotaciones	SUELO (m2)	OCUPACION	% EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP CONSTR (M2)
ESCOLAR	5104.02	30	0.3	1531
PREESCOLAR	1210.85	60	0.6	727
SOCIOCULTURAL COMERCIAL	1312.55	80	1.21	1600
			0.3	400
DEPORTIVO	8553.19	5	0.03	257
JARDINES	7421.71	1	0.01	74
AREAS DE RECREO	3954.62	1	0.01	40
	11376.33			
	27556.94			4628

mínimos dotacionales	SUELO (m2)	SUP CONSTR (M2)
ESCOLAR (5000 min)	3190.00	
PREESCOLAR (1000 min)	638.00	
SOCIOCULTURAL COMERCIAL		957
		319
DEPORTIVO	3007.98	
JARDINES		
AREAS DE RECREO	9127.35	9127.35
	15963.33	

En este caso las reservas de dotaciones públicas son las siguientes:

Parques y jardines: Espacios libres, zonas verdes)= 11376 m2 > 9040 (10% terciario-18m2s/100m2 residencial)

Equipamiento (social, asistencial, cultural, docente, deportivo)= 16180 m2

Total dotaciones públicas: 27556 m2 > 15963 m2

Aparcamientos públicos (anejo a la red viaria pública)= (0,5-1 ud) /100 m2t

54699 m2t /100 = entre 273 y 546 plazas. Se localizan 274 Uds en viario público. (incluidas las de discapacitados) y 413 en edificación, para un total de 687 aparcamientos

6.2. Alternativa "1". Uso terciario en M9.1 y Residencial en M8.1

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO RESIDENCIAL	INDICE EDIFIC.	ALTURA	OCUPACION	Nº VIVIENDAS
M8	2114.08	RESIDENCIAL (R4,R5)	5602	2.65	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	51
M8.1	565.45	RESIDENCIAL (R4,R5)	1650	2.918	4+50% de la 3ª	85 %	17
		TERCIARIO T2 en baja	378	0.668			
M9	3041.57	RESIDENCIAL (R4,R5)	7668	2.52	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	70
M9.1	1399.27	TERCIARIO T2	2776	1.9838	2+3ª 50% de la 2ª+ 4ª 50% de la 3ª		
M8.1	391.70	ZONAS VERDES					
M8.1	172.80	VIARIO PEATONAL					

Esta alternativa, consiste en la COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA 8 favoreciendo la creación del vial trasero de acceso peatonal o rodado a las nuevas viviendas permitiendo además el incremento dotacional de zonas verdes en la misma.

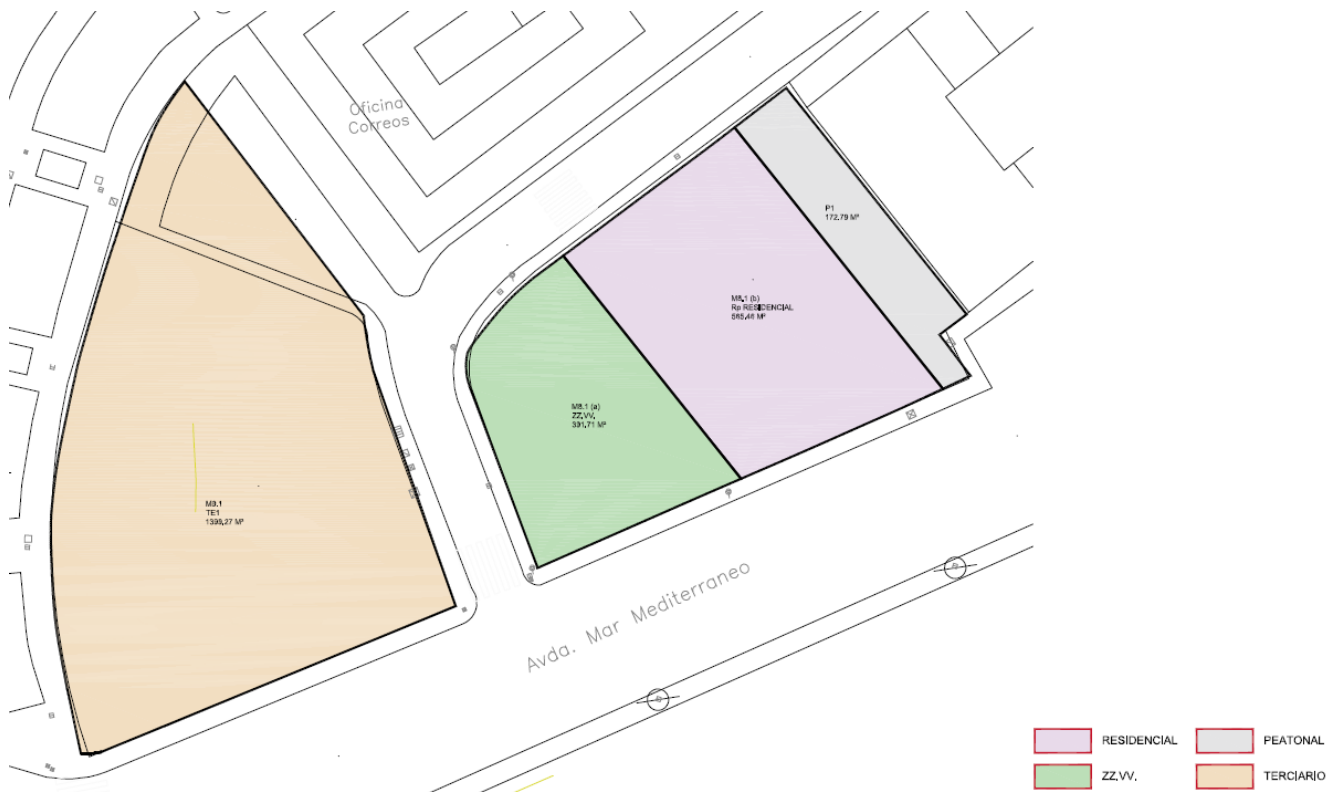
De esta manera se consolida la edificación residencial en toda la manzana M8 permitiendo una pequeña superficie de terciario ubicado en la planta baja de la misma que sirve de apoyo a la de juego de niños. Se aumenta una planta la altura habitual para la edificación residencial a



liberar suelo para la cesión al sistema de espacios libres y crear una edificación singular que remate el acceso al interior de la zona.

La parcela M8.1 mantiene su edificabilidad a pesar de que hay un cambio de parte del uso terciario a residencial.

Se mantiene el uso terciario de la parcela M9.1 tal como está en la ordenación actual



En la parcela M8.1 existe un zona viaria interior peatonal o de acceso a los garajes según estudio de detalle promovido con posterioridad al Plan Parcial que se mantiene en la alternativa.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clasificación: suelo urbano consolidado

Uso global o característico: Residencial y Terciario compatible

Edificabilidad: 14920 m2 techo residencial y 3154 m2 techo terciario

Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas/ha (incremento de 17 viviendas en M8.1)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (POTESTATIVA):

Tipología: Edificación en manzana cerrada y bloque aislado (R4 y R5)
Edificación en núcleos (T2)

Ocupación máxima: 90%

Altura máxima: residencial 4 plantas con una tolerancia de una 5ª al 50 % de la cuarta.
terciario 2 plantas con una tolerancia de una 3ª al 50 % de la segunda y una 4ª al 50% de la 3ª

Con las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada:

1.-Edificabilidad:



El índice de edificabilidad máxima es 0,6 m²/m² para todo el área, es decir 54699 m²t . En la totalidad de las manzanas M8 y M9 existen un total de 13270 m² techo residencial y 4804 m² techo terciario

2.- Uso:

Residencial permanente (definido en el Título 2. Capítulo 2. Artículo 2 y 3 en las NNUU del PGOU). El uso Residencial permanente es aquel que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.

TIPO R4 - Edificación en manzana cerrada definida en 2.2 artículo 3. - Vivienda plurifamiliar en manzana. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso - común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es mayor de 1.

TIPO R5- Edificación en bloque aislado definida en 2.2 Artículo 3 - Vivienda plurifamiliar en bloque aislado. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso - común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es igual o menor de 1.

Terciario (definido en el Título 2. Capítulo 2. Artículo 7.en las NNUU del PGOU):

“El uso terciario es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al pormenor, gestión y seguros, entre otros.

a). Tipo edificatorio.

TIPO T2- Edificación en núcleos. Edificación compatible con otros usos, conformando el tejido urbano y localizada en parte o toda la edificación de la estructura edificatoria a la que se asocia y según determinación tipológica del área.

b). Usos dominantes.

- 1 -hotelero.*
- 2 -comercial.*
- 3 -oficinas.*
- 4 -salas de reunión.*
- 5 -salas de espectáculos.*
- 6 -ocio recreativo.*
- 7 -temática.”*

3.- Dotaciones:

Al tratarse de un suelo urbano consolidado de uso característico Residencial y Terciario son de aplicación las reglas establecidas para la reserva de dotaciones establecidas por el artículo 17.1.2^a. a y b) de la LOUA, es decir :

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

“b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.”



min. sistemas espacios libres	residencial	18m2 s/100 m2t	6602.22
	terciario	10% sup sec terc	2734.96
			9337.18
min. dotacional y espacios libres	residencial	30m2 s/100 m2t	11003.70
	terciario	14% sup sec terc	3828.94
			14832.64

DOTACIONES		336 viviendas alternativa 0			
dotaciones	SUELO (m2)	OCUPACION	% EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP CONSTR (M2)	
ESCOLAR	5104.02	30	0.3	1531	
PREESCOLAR	1210.85	60	0.6	727	
SOCIOCULTURAL COMERCIAL	1312.55	80	1.21	1600	
			0.3	400	
DEPORTIVO	8553.19	5	0.03	257	
JARDINES	7421.71	1	0.01	74	
AREAS DE RECREO	11376.33	1	0.01	40	
27556.94				4628	

mínimos dotacionales		SUELO (m2)	SUP CONSTR (M2)
ESCOLAR	(5000 min)	3360.00	
PREESCOLAR	(1000 min)	672.00	
SOCIOCULTURAL COMERCIAL			1008
			336
DEPORTIVO		3657.00	
JARDINES		9215.00	
AREAS DE RECREO	9215.00	9215.00	
16904.00			

En este caso las reservas de dotaciones públicas son las siguientes:

Parques y jardines: Espacios libres, zonas verdes)= **11376 m2 > 9215 (10% terciario-18m2s/100m2t residencial)**

Equipamiento (social, asistencial, cultural, docente, deportivo)= 16180 m2

Total dotaciones públicas: 27556 m2 > 16904 m2

Aparcamientos públicos (anejo a la red viaria pública)= (0,5-1 ud) /100 m2t

54699 m2t /100 = entre 273 y 546 plazas. Se localizan 274 Uds en viario público. (incluidas las de discapacitados) y 413 en edificación, para un total de **687 aparcamientos**



6.3.Alternativa “2”. Residencial en M8.1 y en M9.1 y Uso terciario compatible en planta baja de ambas. Dotacional cultural en M.9.1

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO	INDICE EDIFIC.	ALTURA	OCUPACION	Nº VIVIENDAS
M8	2114.08	RESIDENCIAL (R4,R5)	5602	2.65	3+4ª 50% DE LA 3ª	90%	51
M8.1	565.45	RESIDENCIAL (R4,R5)	1650	2.918	4+50% de la 4ª	85 %	17
		TERCIARIO T2 en baja	378	0.668			
M9	3041.57	RESIDENCIAL (R4,R5)	7668	2.52	3+4ª 50% DE LA 3ª	80%	70
M9.1	809.27	RESIDENCIAL (R4,R5)	2390	2.953	4+50% de la 4ª	80%	24
		TERCIARIO T2 en baja	386	0.477			
M9.1	590.00	DOTACIONAL CULTURAL	1000	1.695	2	100%	
M8.1	391.70	ZONAS VERDES					
M8.1	172.80	VIARIO PEATONAL					

Esta alternativa, consiste en la COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA 8.1 y 9.1 permitiendo además el incremento dotacional de zonas verdes en la misma como la alternativa anterior pero mejorando con la cesión de una parcela para equipamiento cultural en la M9.1 (auditorio) .

De esta manera se consolida la edificación residencial en el extremo de las manzanas M8.1 y M9 .1 permitiendo una pequeña superficie de terciario ubicado en la planta baja de las mismas que sirve de apoyo a la zona de juego de niños y a la nueva parcela dotacional cultural. Se aumenta una planta la altura habitual para la edificación residencial en ambas a fin de liberar suelo para la cesión al sistema de espacios libres y dotaciones para crear una edificación singular que remate el acceso al interior de la zona.

La parcela M8.1 mantiene su edificabilidad a pesar de que hay un cambio de parte del uso terciario a residencial. Lo mismo le sucede a la M9.1. Se produce un incremento en el número de 17 viviendas en manzana M8.1 y de 24 en M9.1 (un total de 41 viviendas más de lo que marca el planeamiento en la actualidad) pasando el total del área MI-023 de las 319 originales a las 360 definitivas.



En la parcela M8.1 como en la anterior existe un zona viaria interior peatonal o de acceso a los garajes según estudio de detalle promovido con posterioridad al Plan Parcial que se mantiene en la alternativa.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clasificación: suelo urbano consolidado

Uso global o característico: Residencial y Terciario compatible

Edificabilidad: 14920 m2 techo residencial y 3154 m2 techo terciario

Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas/ha (incremento de 41 viviendas entre las dos manzanas M8.1 y M9.1, 17 y 24 unidades respectivamente)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (POTESTATIVA):

Tipología: Edificación en manzana cerrada y bloque aislado (R4 y R5)
Edificación en núcleos (T2)

Ocupación máxima: 80%-85%

Altura máxima: residencial 4 plantas con una tolerancia de una 5ª al 50 % de la cuarta.
terciario en planta baja

Con las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada:

1.-Edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima es 0,6 m2/m2 para todo el área, es decir 54699 m2t . En la totalidad de las manzanas M8 y M9 existen un total de 17310 m2 techo residencial y 764 m2 techo terciario

2.- Uso:

Residencial permanente (definido en el Título 2. Capítulo 2. Artículo 2 y 3 en las NNUU del PGOU). El uso Residencial permanente es aquel que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.

TIPO R4 - Edificación en manzana cerrada definida en 2.2 artículo 3. - Vivienda plurifamiliar en manzana. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso - común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es mayor de 1.

TIPO R5- Edificación en bloque aislado definida en 2.2 Artículo 3 - Vivienda plurifamiliar en bloque aislado. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso - común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es igual o menor de 1.

Terciario (definido en el Título 2. Capítulo 2. Artículo 7.en las NNUU del PGOU):

“El uso terciario es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al pormenor, gestión y seguros, entre otros.

a). Tipo edificatorio.

TIPO T2- Edificación en núcleos. Edificación compatible con otros usos, conformando el tejido urbano localizada en parte o toda la edificación de la estructura edificatoria a la que se asocia y según determinación tipológica del área.



b). Usos dominantes.

- 1 -hotelero.
- 2 -comercial.
- 3 -oficinas.
- 4 -salas de reunión.
- 5 -salas de espectáculos.
- 6 -ocio recreativo.
- 7 -temática.”

3.- Dotaciones:

Al tratarse de un suelo urbano consolidado de uso característico Residencial y Terciario son de aplicación las reglas establecidas para la reserva de dotaciones establecidas por el artículo 17.1.2ª. a y b) de la LOUA, es decir :

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

“b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.” .

min. sistemas espacios libres	residencial	18m2 s/100 m2t	7032.42
	terciario	10% sup sec terc	2734.96
			9767.38
min. dotacional y espacios libres	residencial	30m2 s/100 m2t	11720.70
	terciario	14% sup sec terc	3828.94
			15549.64

DOTACIONES	360viviendas	alternativa 2	EDIFICABILIDAD	SUP CONSTR
dotaciones	SUELO (m2)	OCUPACION %	(m2/m2)	(M2)
ESCOLAR	5104.02	30	0.3	1531
PREESCOLAR	1210.85	60	0.6	727
SOCIOCULTURAL COMERCIAL	1312.55	80	1.21	1600
			0.3	400
CULTURAL(auditorio)	590.00	100	1.695	1000
DEPORTIVO	8553.19	5	0.03	2567
JARDINES	7421.71	1	0.01	74
AREAS DE RECREO	4346.32	1	0.01	43
	11768.03			28538.64

mínimos dotacionales	SUELO (m2)	SUP CONSTR
(5000 min)		(M2)
ESCOLAR	3600.00	



PREESCOLAR	(1000 min)	720.00	
SOCIOCULTURAL COMERCIAL			957 319
CULTURAL (auditorio)		incluido en sociocultural	
DEPORTIVO		3800.00	
JARDINES	9215.00	9215.00	
AREAS DE RECREO			
17.335			

En este caso las reservas de dotaciones públicas son las siguientes:

Parques y jardines: Espacios libres, zonas verdes)= 11768 m2 > 9215 (10% terciario-18m2s/100m2t residencial)

Equipamiento (social, asistencial, cultural, docente, deportivo)= 16770 m2

Total dotaciones públicas: 28538 m2 > 17335 m2

Aparcamientos públicos (anejo a la red viaria pública)= (0,5-1 ud) /100 m2t

54699 m2t /100 = entre 273 y 546 plazas. Se localizan 274 Uds en viario público. (incluidas las de discapacitados)y 413 en edificación, para un total de 687 aparcamientos

.7 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.-

La zona de Guadiaro carece de un parque de viviendas asequibles a su población mientras que los usos terciarios están extendidos por toda la zona y en la actualidad existe una menor actividad debida a una oferta muy amplia por lo que existen locales comerciales y edificios de oficinas vacíos.

De igual manera, la modificación de la ordenación pormenorizada produce un aumento de dotación de tipo cultural que puede incluso absorber las necesidades de pedanías cercanas como puede ser Pueblo Nuevo de Guadiaro, San Enrique de Guadiaro o incluso la urbanización de Sotogrande.

Es por ello que la Innovación de la Ordenación Pormenorizada pone en valor suelos residenciales para su desarrollo de los que adolece la zona y disminuye parte de la saturación de suelos de carácter terciario del área.

Asimismo las dotaciones de zonas verdes y equipamiento cultural se ven aumentadas y el impacto en número de habitantes de las nuevas viviendas es capaz de ser asimilado por las dotaciones existentes que superan los mínimos establecidos, incluso con el incremento del número de viviendas (41 viviendas=41 x 2.4 hab/viv=99 habitantes).

La localización de las zonas verdes propuestas enfrentadas a la zona de equipamiento cultural dan continuidad al mismo pudiendo servir incluso de apoyo. El posible auditorio cuenta con un número elevado de plazas de aparcamiento en superficie situadas en la zona de dotación deportiva y en la Avda Mediterráneo.

La tipología R5 aumenta en una planta la altura de la permitida en la zona debido a la necesidad de localizar la edificabilidad en solares algo menores por las cesiones de suelo para los usos dotacionales, sin embargo altura de la edificación enmarca la entrada a la urbanización interior a modo de hito desde las amplias vías de acceso a la misma dando a la Avda Mediterráneo y Avda Tierno Galván.

Código de Verificación: 45179A65D0P65050M90W3RRLTE
 Verificación: https://sancion.es/verificacion/45179A65D0P65050M90W3RRLTE
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 96



apuntado las sinergias entre el turismo (actividad principal de la que se nutre esta zona del término municipal de San Roque) y la necesidad de viviendas próximas cuyos habitantes están vinculados al desarrollo del mismo, haciendo más operativa la oferta turística del municipio.

La Innovación por tanto se justifica, además, por la necesidad de implantar estos usos dotacionales y para la resolución de los problemas actualmente existentes en relación a demanda de viviendas del área vinculada. Con esta ordenación que se propone, se consigue:

- Regularizar la Ordenación Pormenorizada del Área MI-023 sin aumento de edificabilidades totales, únicamente trasladando la edificabilidad terciaria todavía sin consolidar a un uso residencial permanente a fin de adaptar la misma a las necesidades actuales de la población.
- Incrementar la superficie destinada a equipamientos culturales (auditorio) para satisfacer la demanda actual existente, en el núcleo urbano de Guadiaro, Sotogrande y demás zonas cercanas. Disponiendo estos junto a un área dotacional deportiva ya consolidada con éxito.
- Se obtienen suelos para zonas verdes y juego de niños para el área consolidada de la urbanización integrándolas visualmente con la anterior dotación cultural.

De esta manera se contemplan las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

1.- En cuanto a los espacios libres (zonas verdes):

Debe tenerse en cuenta que la superficie de los Parques y Jardines y áreas de juego se ve incrementada en 392 m² cumpliendo la proporción establecida en la LOUA, ya que las zonas verdes existentes actualmente, (plano I-3) cumplen las características para el disfrute y uso público para el que están destinados estos espacios libres, según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. Esta zona verde conecta las zonas verdes de Avda Mediterráneo con el nuevo auditorio y las situadas en Avda Tierno Galván

2.- En cuanto a los equipamientos públicos:

A pesar de existir las dotaciones establecidas en el reglamento, adolece la zona de equipamiento cultural que permita el desarrollo de actividades de dicha índole. La dotación de 590 m² de suelo de uso dotacional cultural con una edificabilidad en torno a 1000 m² permite la construcción futura de un auditorio que cubra esas necesidades no sólo de Guadiaro, sino de los núcleos cercanos.

3.- En cuanto a la red viaria, la accesibilidad y los aparcamientos públicos:

Se trata de un suelo urbano consolidado desarrollado mediante Plan Parcial y proyecto de urbanización. El ámbito de la actuación se limita a dos solares claramente consolidados con acceso rodado y dotación de servicios a pie de parcela. No se actúa sobre la red viaria existente capacidad suficiente y el nº de aparcamientos definidos en el PGOU y Plan Parcial. La dotación de aparcamiento para el uso dotacional cultural queda asegurada mediante la bolsa de aparcamientos existentes en Avda Mediterráneo y en el campo deportivo.

Se considera un aparcamiento por vivienda y por cada 100m² de uso terciario en el interior de los dos edificios.

No se modifica la superficie destinada a la red viaria ya que se encuentra totalmente consolidada.



.8 CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN. (Art. 36. y Art. 10 de la LOUA)

- El carácter de la Modificación determina el ámbito de las competencias para su aprobación, según la regla 1ª del punto 2.c) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.(LOUA)
- La modificación tendrá carácter estructural cuando afecte a alguna de las determinaciones que constituyen la ordenación estructural del Plan General establecidas en el Artículo 10.1.a de la LOUA.
- **La innovación que nos ocupa no modifica el uso global residencial global ya que el uso residencial y el terciario son compatibles en el ámbito de la actuación y afecta exclusivamente a suelo clasificado como urbano consolidado. Por tanto sólo afecta a la ordenación pormenorizada en los siguientes aspectos:**
 - Sistemas generales: busca una mayor dotación de suelos dotacionales, aumenta las zonas verdes y crea un uso dotacional cultural del que carece el núcleo de Guadiaro.
 - Edificabilidad: la edificabilidad global no varía. Únicamente hay variaciones de los m2 de techo de uso terciario que pasan a ser residenciales aumentando en 41 viviendas el Área MI-023, manteniéndose 764 m2 de uso terciario en la planta baja de las parcelas residenciales.
 - Así de los 4804 m2 de uso terciario inicialmente previsto quedan un total de 4040 m2 de uso residencial y 764 m2 de uso terciario distribuidos en las dos parcelas

M8.1 1650 m2t residencial (R5) y 378 m2t terciario (T2)

M9.1 2390 m2t residencial (R5) y 386 m2t terciario (T2)

- La innovación no afecta a la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable, o a ámbitos o elementos objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, ni a suelos no urbanizables y su normativa, ni al litoral y su normativa de protección y utilización, ni afecta al estándar establecido por el PGOU para los Sistemas Generales de Espacios libres.
- La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

La presente Modificación no realiza un cambio de uso global, el uso global es residencial, cambia parte del uso pormenorizado terciario por el uso residencial, sin incremento de aprovechamiento lucrativo ni edificabilidad, siendo una modificación de carácter puntual de la ordenación pormenorizada. Se incluye la ordenación detallada de volúmenes y determinación de alineaciones y rasantes dentro de la modificación, sin que ello signifique que no pueda ser ajustada mediante la figura del Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el art. 15 de la LOUA.

.9 RÉGIMEN APLICABLE A LA INNOVACIÓN. Reglas de la ordenación.

- **1. La Innovación de la ordenación establecida en el P.G.O.U. y en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA para el ámbito se realiza mediante modificación puntual conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 36 de la ley 7/2002 (LOUA) según el cual cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.**
- **2. En la modificación que nos ocupa se atienden las reglas particulares de ordenación documentación y procedimiento:**



Normas de ordenación:

- **Regla 1ª.** La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bien estar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley.
- La nueva ordenación busca impulsar el desarrollo urbanístico adecuado de la zona de actuación dentro del área que permita completar el núcleo urbano, así como la obtención de equipamientos públicos necesarios para esta zona Guadiaro, que son:
- Parques y Jardines públicos (Zona Verde y Área de juego de niños se incrementan en 392 m2).
- Equipamiento público (cultural) de 590 m² de suelo previsto para auditorio de 1000 m2.

De ahí la conveniencia de la modificación de las determinaciones objeto de este documento.

- **Regla 2ª.** La presente Innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos, y reordena jardines, dotaciones o equipamientos. En este caso no suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

- **Regla 3ª.** Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

Cuestión que no nos ocupa en esta innovación.

- **Regla 4ª.** Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regularización garantiza a preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

No corresponde en esta innovación.

- **Regla 5ª.** No es objeto de la presente innovación el cambio de uso del terreno para uso residencial por lo que no son necesarias las medidas de implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos.

El uso residencial es el global, únicamente la ordenación pormenorizada trasvasa parte del uso terciario no consumido a residencial sin que suponga aumento de la edificabilidad lucrativa.

Se comprueba y justifica que los sistemas generales, dotaciones y equipamientos cumplen los mínimos establecidos en función del incremento de las 41 viviendas

Normas de documentación:

- En conformidad con lo dispuesto en el art.36.5.c de la LOUA, el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

- En la presente innovación se incluyen los contenidos y determinaciones necesarias (memoria, normas urbanísticas y planos) para la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de la denominada por el vigente P.G.O.U, área MI 023 Guadiaro y sistemas afectados.



.10 PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO. (Documento ambiental estratégico)

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. (Artículo 40 redactado por el apartado veintidós del artículo 1 del D Ley 3/2015, 3 marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal («B.O.J.A.» 11 marzo). Vigencia: 11 marzo 2015), la presente innovación de la ordenación pormenorizada estaría sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada (art.40.1.3.a)), por lo que se proponen las siguientes medidas correctoras, para su evaluación por el órgano sustantivo de la Administración.

Generalmente, los impactos derivados de actuaciones urbanísticas en suelo urbano se caracterizan por su persistencia e irreversibilidad. Por ello las medidas protectoras y correctoras deben ir encaminadas a reducir el impacto producido por el cambio de uso en la superficie afectada, mediante la incorporación en el proyecto de directrices de carácter general y específico que habrán de tomar forma de norma en la versión definitiva de las figuras de desarrollo que se establecen.

Hay que incidir una vez más en el ámbito de la actuación, dos solares en suelo urbano consolidado de unos 1400m² uno y 1130 m² el otro que disponen de acceso rodado y todos los servicios a pie de los mismos, ya que la urbanización se encuentra ejecutada en su totalidad, por lo que las medidas correctoras y protectoras se implementarán a la hora de la construcción de la edificación o de nuevas infraestructuras necesarias.

.10.1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

De acuerdo con la legislación vigente y dado que se trata de un suelo urbano, estas son:

.10.1.1. Medidas generales.

1. Las medidas protectoras y correctoras que deben incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto de Urbanización, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras.
Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.
2. El Proyecto de Urbanización tendrá que contener un Plan de Gestión y Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación, que abarque, ente otros, los siguientes aspectos:
 - a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:
 - Instalaciones auxiliares.
 - Vertederos o escombreras de nueva creación.
 - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
 - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
 - Accesos y vías abiertas para las obras.
 - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.



durante las fases de construcción y funcionamiento de las diferentes actuaciones de planeamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de los residuos sólidos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en la Ley 10/98, de 21 de abril, sobre Residuos, en la Ley 11/97, de 24 de abril, sobre envases y residuos de envases, el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

2. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases del proyecto (uno o varios) debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
3. Los Planes de desarrollo que puedan derivarse de esta modificación incorporarán la reserva de suelo necesario para la construcción de puntos limpios de acuerdo al artículo 103.2 de la Ley 7/2007.

.10.1.4. Referente al suelo.

- 1) Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.
- 2) Las obras de infraestructuras y construcción de edificaciones, en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos.

.10.1.5. Referente al tratamiento paisajístico.

1. Por todo el sector se deberán instalar papeleras en los trazados lineales de los viales y en las zonas de descanso.
2. Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.
3. Todos los espacios libres, tanto públicos como privados; se ajardinarán con especies arbóreas adecuadas.

.10.1.6. Medidas protectoras y correctoras adicionales.

1. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo en zona de dominio público hidráulico, o en la zona de policía de cauces, se realizará tras la pertinente autorización de la Cuenca Mediterránea Andaluza.
2. Se garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese la finca. Se adoptarán las medidas constructivas necesarias para garantizar la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas durante épocas de lluvia.
3. Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la ausencia de afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, especialmente los producidos por la maquinaria pesada (aceites, combustibles, etc.). Para ello todas las actividades que entrañen riesgo, tales como cambios de lubricantes, reparaciones, abastecimiento de carburantes, etc., deberán realizarse en parques de maquinaria habilitados al efecto, y en caso de producirse vertidos accidentales, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

Así mismo deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obra de fábrica, tales como desencofrantes, restos de asfaltos, restos de pinturas, disolventes, etc., impidiendo que estos puedan alcanzar los flujos de aguas superficiales o subterráneas. Los residuos de este tipo serán recogidos, almacenados en contenedores adecuados y tratados por un gestor autorizado.

4. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para in
- afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lu



previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

5. El Ayuntamiento de San Roque, a través de la Entidad Urbanística de Conservación, deberá asumir, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.
6. Las condiciones de ordenación del sector deben garantizar, mediante un diseño adecuado de las rotondas y carriles de servicio necesarios, la fluidez del tráfico en la urbanización.
7. Los espacios libres se diseñarán dando preferencia al empleo de especies arbóreas y arbustivas autóctonas sobre el uso de especies de carácter ornamental.
8. La implantación de actividades queda condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención Ambiental que correspondan en aplicación de la Ley 7/2007, de 13 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

.11 ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN DEL ENLACE CON LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

Aplicable a la urbanización interior de las zonas verdes y zonas edificadas o conexiones con infraestructuras existentes ya que la urbanización está actualmente ejecutada en su totalidad

.11.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se especifican a continuación las determinaciones básicas de enlace con los sistemas generales, como contenido propio de la presente Modificación, acompañado de características técnicas detalladas de las diferentes infraestructuras, de acuerdo con los datos facilitados por la oficina municipal y que se incluyen en la presente Modificación con el carácter de «Ordenanza Municipal de Urbanización» y, por lo tanto se trata de determinaciones cuya innovación futura, de acuerdo con la LOUA y la legislación de régimen Local, estarán sometidas a los trámites de éste último régimen.

Así mismo las especificaciones deben entenderse con carácter flexible, en el sentido de que en fase de Proyecto de Urbanización, se podrán adaptar y reajustar las especificaciones técnicas tipo facilitadas por el Ayuntamiento a las condiciones y requerimientos particulares del espacio en el que se actúa.

Para la recepción de la urbanización, además de cumplimentar el proyecto presentado, será necesario Informe de conformidad y recepción de los servicios emitidos por las empresas correspondientes.

Será de cargo de los propietarios o promotores de los sectores la ejecución de todas las infraestructuras de urbanización necesarias para el desarrollo del mismo, incluso las conexiones exteriores a los Sistemas Generales de infraestructuras.

.11.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La conexión con la red general municipal gestionada por la entidad Aguas del Valle del Guadiaro, S.L empresa de Sotogrande, S.A. se realizará en el punto indicado por dicha empresa. En la calle interior entre ambas parcelas discurre la red con sendas arquetas de acometida. Se duplicarán para asegurar acometidas independientes para la parcela dotacional y para el abastecimiento-riego de ZZ.VV.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de ARGISA que serán tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización:

Acometidas con tubería de polietileno de baja densidad a 10 atm de presión.

Canalización con tubería de fundición dúctil.

existe Hidrante de incendios con carrete de fundición, racor de toma normalizada para bomberos empotrado en pozo prefabricado, señalización y tapa de fundición color rojo situado en intersección de la calle interior con la Avda Mediterráneo asegurando la distancia mínima entre hidrantes requerida por el Consorcio de Bomberos.

Válvulas de corte de acerado, trampillón, eje de maniobra fijo o telescópico.



Boca de riego modelo ARCGISA.

La instalación de los hidrantes se ejecutará en su totalidad con elementos de fundición embridados y válvula previa.

En ningún caso estará autorizado el promotor o ejecutor de la urbanización a realizar las acometidas de abastecimiento en los posibles edificios, solares o parcelas de que se trate, sin la previa autorización de la empresa suministradora y con la correspondiente concesión.

La distancia que guardan las redes de abastecimiento, tanto en paralelismo como perpendicularidad, con los restantes servicios, será de 0,30 m, quedando libre el acceso a las mismas desde la cota de acerado.

Las tapas de las arquetas que contengan elementos correspondientes a las infraestructuras de abastecimiento, serán de fundición dúctil. Por motivos de intercambiabilidad han de ser compatibles con las utilizadas por el servicio y presentarán sello de certificación del producto por certificadora acreditada en ENAC.

Variaciones de previsiones de consumo debido a la innovación:

PREVISIONES DE CONSUMO.

Consumo inicial previsto:

M8				m2 techo	m2 suelo	habitantes	l/hab día	l/m2 día	TOTAL Litros
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas			2028	1129.95			10	20280

M9				m2 techo	m2 suelo	habitantes	l/hab día	l/m2 día	TOTAL Litros
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas			2776	1399			10	27760

Total consumo inicial previsto:

TOTAL M8+M9 48040 l/día= 48.04 m3/día

Consumo final previsto:

Para el cálculo se han supuesto una dotación de 180 l/hab día según se recoge en Tabla 6.1 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCM).

Considerando una población inferior a 50.000 habitantes.

Tabla 61. Población abastecida por el sistema (IPH)		
	Valor de referencia	Rango admisible
Menos de 50.000	180	100-330
De 50.000 a 100.000	180	100-270
De 100.000 a 500.000	140	100-190
Más de 500.000	140	100-160

Para una media de 2.4 hab/vivienda según se recoge en el PGOU de San Roque:

TOTAL	41		hab/viv	hab	total hab
M9.1	24	viviendas	2.4	57.6	58
M8.1	17	viviendas	2.4	40.8	41



Se ha incrementado hasta los 200 l/hab día para el cálculo, incluyendo abastecimiento de zonas comunes.

M8				m2 techo	m2 suelo	habitantes	l/hab día	l/m2 día	TOTAL Litros
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas			378	565			10	3780
RESIDENCIAL				1609	809	41	200		8200
ZZ.VV (riego)					392			2	784
TOTAL									12764

M9				m2 techo	m2 suelo	habitantes	l/hab día	l/m2 día	
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas			386				10	3860
RESIDENCIAL				2390		58	200		11600
DOTACIONAL				1000	590			10	10000
TOTAL									25460

Total consumo final previsto:

TOTAL M8+M9 38224 l/día= 38,24 m3/día

Así pues, se ha reducido el consumo estimado de 48.04 m3 a 38.24 m3/día (un 20%) con lo que se considera el abastecimiento suficiente para el uso residencial previsto.

11.3. SANEAMIENTO.

La conexión con la red general municipal gestionada, se realizará en el punto indicado por dicha Compañía.

A tal efecto cada una de ellas dispone de arqueta de acometida a red de saneamiento, debiéndose disponer de una adicional para la parcela dotacional.

Por las condiciones topográficas del Sector la viabilidad del vertido debe de realizarse de acuerdo con el esquema del Plano de Ordenación y el Proyecto de Urbanización ejecutado, en el punto de conexión.

Las edificaciones de la parcela M9.0 realizarán el vertido a través de colector que discurra por el viario interior existente hasta alcanzar el pozo más próximo , las de la M8.0 está situado en el vial Avda Mediterráneo.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de ARGISA que han sido tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización ejecutado y las nuevas instalaciones ajustarán también a esas normas:

Acometidas en gres cerámico con unión elástica.

Acometida de imbornales de hormigón vibro-comprimido con junta elástica.

Redes de polietileno reticulado pared lisa color teja

Imbornal modelo ARCGISA.

Pozo de registro con anillas de hormigón, cono de reducción, pates recubiertos con polipropileno caucho, tapa de hierro fundido.



Caudal de Aguas pluviales:

Hay diversos procedimientos para la obtención de caudales de lluvia, basados en métodos directos, fórmulas empíricas, método racional, etc.

Para el dimensionamiento de superficies reducidas, como el caso que nos ocupa, la dispersión entre los diferentes métodos no es muy importante, aunque el más común es el método racional en el cálculo de las aguas pluviales

$$Q = C_m \times i \times A / 3600.$$

Donde:

C_m es el coeficiente de escorrentía medio.

i es la intensidad de lluvia en mm/h para el periodo de retorno dado y una duración del aguacero igual al tiempo de concentración.

A es la superficie de la cuenca en m².

dado el carácter de la intervención, el caudal de pluviales puede considerarse igual al inicialmente propuesto.

En relación a la evacuación de la red de saneamiento se justifica a continuación:

PREVISIONES DE SANEAMIENTO.

Inicial previsto:

Saneamiento terciario		m2 techo	m2 suelo	habitantes eq	l/hab eq día	l/m2 día	TOTAL Litros
TERCIARIO M8	Locales comerciales y oficinas	1987	1130	80	250	10	20000
TERCIARIO M9	Locales comerciales y oficinas	2776	1399	111	250	10	27750
TOTAL							47750

Resultante:

M8		m2 techo	m2 suelo	habitantes eq	l/hab eq día	l/m2 día	TOTAL Litros
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas	378	565	16	250	10	4000
RESIDENCIAL		1609	809	41	250		10250
TOTAL							14250
M9		m2 techo	m2 suelo	habitantes eq	l/hab eq día	l/m2 día	TOTAL Litros
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas	386		16	250	10	4000
RESIDENCIAL		2390		58	250		14500
DOTACIONAL		1000	590	40	250	10	10000
TOTAL							28500

Total final previsto:

TOTAL M8+M9 42750 l/día= 42,75 m3/día
47.53 m3/ día inferior a los 47,50 m3/día inicialmente previsto.

11.4 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

Se solicita a Sevillana Endesa informe de viabilidad de enlace para la potencia estimada requerida por la modificación en el Sector, y a falta de emisión y concreción del mismo, se justifica en relación a:



- Las zonas verdes llevarán sistema de riego por goteo automático.
- Las zonas verdes que constituyan parque público irán vallados con postes y malla y con puertas de acceso y portadas singulares.
- c) Mobiliario urbano
 - Papelera pública metálica (modelo municipal) cubo basculante de hierro cincado circular de diámetro interior 37 cm, plancha de 2 mm perforada y estructura de hierro.
 - Banco de estructura de hierro y tabloneros de tubo metálico galvanizado pintado, longitud de 1,75 m, con respaldo.
 - Aparatos de juegos de niños de madera y cumpliendo todas las normas de seguridad.
- d) Recogida de residuos sólidos.
 - Para el suministro y colocación de los contenedores de basura, tanto los empotrados como de los de superficie se estará a lo dispuesto por ARGISA, entidad encargada del servicio.
 - Para el suministro y colocación de los contenedores de papel y vidrios, tanto los empotrados como de los de superficie, se estará a lo dispuesto por la Mancomunidad del Campo de Gibraltar, empresa encargada del servicio.

12. ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

El esquema de infraestructuras se recoge en los planos de ordenación pormenorizada O2.4

- Red viaria.

No se modifica ya que está consolidada y en servicio. Se actúa únicamente en el interior de ambos solares

- Abastecimiento de agua potable.-

Tal como se ha expuesto anteriormente, se dispone de infraestructura suficiente en lo que respecta al abastecimiento y distribución de agua potable, con las dotaciones necesarias de caudal y presión necesarias para la edificabilidad, uso y tipología que se permiten.

- Saneamiento y depuración.-

Las aguas residuales industriales que se generen serán enviadas a la planta depuradora, a través de las redes existentes.

- Energía eléctrica.-

Al igual que lo expuesto para el agua potable, las instalaciones existentes son suficientes para la distribución de energía eléctrica en M.T. y B.T., con las ampliaciones necesarias de suelo para los C.T. y redes de B.T. si fueran necesarias

-Telefonía.-

Se prevén infraestructuras interiores de conexión con la exterior que discurre por el acerado del vial.

- **Afecciones y servidumbres:**
Ninguna de consideración



13.2 PLANEAMIENTO MODIFICADO

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD residencial			M² TECHO residencial	Nº VIVIENDAS	ALTURA	EDIFICABILIDAD Terciario			M² TECHO Terciario	ALTURA	OBSERVACIONES	APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS			
			OCUPACION	COEFICIENTE RESIDENCIAL					OCUPACION						AP. VIVIENDA	AP. Terciario		
M1	773.00	TERCIARIO (T3)						773.00	2.1216	80.00%	1640	3 plantas + 4ª 50% de la 3ª	p. baja diáfana no computa volumen					
M2	1527.42	TERCIARIO (T2)						1527.42	2.1245	90.00%	3245	2 plantas + 3ª 50% de la 2ª						
M3	886.91	TERCIARIO (T2)						886.91	2.0915	90.00%	1855	2 plantas + 3ª 50% de la 2ª						
M4	4218.07	RESIDENCIAL (R5)	75.00%	1.006	4245	45	3 plantas								45	45		
M5	3887.23	RESIDENCIAL (R2)	75.00%	1.162	4518	44	2 plantas + 3ª 30% de la 2ª								44	44		
M6	3442.18	RESIDENCIAL (R2)	75.00%	1.164	4006	39	2 plantas + 3ª 30% de la 2ª								39	39		
M7	1132.01	RESIDENCIAL (R2)	75.00%	2.226	2520	11	2 plantas + 3ª 30% de la 2ª								11	11		
M8.0	2114.08	RESIDENCIAL (R4,R5)	90.00%	2.650	5602	51	3 plantas + 4ª 50% de la 3ª								56	56	0	
M8.1	565.45	RESIDENCIAL (R5) TERCIARIO T2 en BAJA	85.00%	2.918	1650	17	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª	0.668	80.00%	378	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen		20	17	3		
M9.0	3041.57	RESIDENCIAL (R4,R5)	90.00%	2.521	7668	70	3 plantas + 4ª 50% de la 3ª								77	77	0	
M9.1	1399.27	TERCIARIO T2							1.984	90.00%	2776	2 plantas + 3ª 50% de la 2ª + 4ª 50% de la 3ª	p. baja diáfana no computa volumen		27	0	27	
M10	2926.23	RESIDENCIAL (R2) TERCIARIO T2	65.00%	0.562	1645	15	2 plantas		0.481		1410	2 plantas		30	15	15		
M11	1403.16	nivelacion terciario y dos plantas+3 del 30%de la2ª	75.00%	1.329	1865	17			0.484		680	nivelacion terciario y dos plantas+3 del 30%de la2ª		17	17			
M12	1195.86	nivelacion terciario y dos plantas+3 del 30%de la2ª	75.00%	1.376	1645	15			0.5		599	nivelacion terciario y dos plantas+3 del 30%de la2ª		15	15			
M13	999.44	nivelacion terciario y dos plantas+3 del 30%de la2ª	75.00%	1.316	1315	12			0.479		479	nivelacion terciario y dos plantas+3 del 30%de la2ª		12	12			
M14	963.60							963.60	0.311	90.00%	300	2 plantas + 3ª 50% de la 2ª		20				
	30475.48					36679	336	4150.93			13362			413	348	45		
														TOTAL EDIF RESIDENCIAL+TERCIARIO		50041		

DOTACIONES Y ZONAS VERDES	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	COEFICIENTE EDIF	
M9.1	590.00	DOTACIONAL CULTURAL	1000	100.00%	1,695
M8.1	391.70	ZONAS VERDES (JUEGO DE NIÑOS)			
M8.1	172.80	VIARIO PEATONAL O RODADO INTERIOR DE ACCESO			

Cód. Validación: 7GT9A6DP5QQ73QN339W3RLTE
 Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 96



14. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

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

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

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

14.1 ESTUDIO ECONÓMICO. Art. 19.1.a.3 LOUA

Las inversiones a realizar inicialmente se basan en el desarrollo de las parcelas asignadas a la iniciativa privada:

Se trata de un suelo urbano consolidado con proyecto de urbanización ejecutado por lo que el ámbito de la actuación es la de dos solares. Por lo que la inversión se reducirá al viario interior peatonal y a la dotacional de zonas verdes.

Además se prevé la posible inclusión de un nuevo CT por si fuera exigido por la compañía suministradora Endesa, ya que aunque apenas hay aumento de potencia eléctrica se trata de potencias superiores a 100 Kw que puede que sean o no autorizadas por la compañía en función de la red actual

Así pues

1.- Dotaciones e infraestructuras:

- Viario interior peatonal o rodado: 172 m² x 60 €/m² = 10.320 €

- Parques y Jardines (ZZ.VV): 392 m² x 50 €/m² = 19.600 €

-Posible Centro de transformación: 12.000 €

Total inversión urbanización y dotaciones: 41920 €

14.2 VIABILIDAD ECONOMICA

Dado el estudio económico anteriormente descrito , teniendo en cuenta que existen un total de 41 viviendas previstas entre ambas manzanas objeto de la modificación se considera una repercusión por unidad de vivienda de unos 1000 € aproximadamente que es asumible para su edificación.

Hay que indicar que se trata de una actuación en dos parcelas que tienen la consideración de solar por lo que los costes de urbanización general ya han sido efectuados



II.- NORMAS URBANISTICAS.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (POTESTATIVA):

Tipología: Edificación en manzana cerrada y bloque aislado (R4 y R5)
Edificación en núcleos (T2)

Ocupación máxima: 80%-85%

Altura máxima: residencial 4 plantas con una tolerancia de una 5ª al 50 % de la cuarta.
terciario en planta baja

Con las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada:

1.-Edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima es 0,6 m2/m2 para todo el área MI 023, es decir 54699 m2t . En la totalidad de las manzanas M8 y M9 existen un total de 17310 m2 techo residencial y 764 m2 techo terciario.

En las manzanas M8.1 y M9.1 la edificabilidad se distribuye como sigue:

M8.1 1650 m2t residencial y 378 m2t terciario

M9.1 2390 m2t residencial y 386 m2t terciario

Para un total de 4040 m2t residencial y 764 m2 terciario.

Además aparece contemplada una edificabilidad de 1000 m2t para dotacional cultural

2.- Uso:

Residencial permanente (definido en el Título 2. Capítulo 2. Artículo 2 y 3 en las NNUU del PGOU). El uso Residencial permanente es aquel que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.

TIPO R4 - Edificación en manzana cerrada definida en 2.2 artículo 3. - Vivienda plurifamiliar en manzana. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso - común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es mayor de 1.

TIPO R5- Edificación en bloque aislado definida en 2.2 Artículo 3 - Vivienda plurifamiliar en bloque aislado. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso - común, formalizando patio comunitario, público o privado y en donde la relación medianera/fachada es igual o menor de 1.

Terciario (definido en el Título 2. Capítulo 2. Artículo 7.en las NNUU del PGOU):

"El uso terciario es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al pormenor, gestión y seguros, entre otros.

a). Tipo edificatorio.

TIPO T2- Edificación en núcleos. Edificación compatible con otros usos, conformando el tejido urbano localizada en parte o toda la edificación de la estructura edificatoria a la que se asocia y según determinación tipológica del área.

b). Usos dominantes.

1 -hotelero.

2 -comercial.

3 -oficinas.

4 -salas de reunión.

5 -salas de espectáculos.



6 -ocio recreativo.
7 -temática.”

Altura máxima:

4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura más de la definida por la tipología R5

Separación a linderos:

Separación de 3 m a zonas verdes y parcela dotacional

Separación a linderos de zona pública viales, no se define, será libre aunque se ajustará en lo posible a los límites exteriores de la parcela conformando fachada continua en los límites de la misma.

Separación de las agrupaciones según círculo regulador:

Con huecos de habitación vividera $(L1+L2)/3$

Sin huecos de habitación vividera $(L1+L2)/4$

Artículo 11. Condiciones particulares de la edificación

1. Condiciones de Posición de la edificación en la parcela

La edificación deberá ubicarse dentro del área de movimiento definida en la ordenación.

2. Condiciones de Volumen.

a. Definiciones

- La altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz, definiéndose este como el volumen, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Vendrá delimitado superiormente por dos planos horizontales, definidos en el apartado b del presente artículo.
- La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:
 - Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30º sexagesimales.
 - Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio
- El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la planta de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.

b. Establecimiento de la altura total admisible:

La altura máxima será de cuatro plantas de altura (B+III), y sin que en ningún caso pueda superarse los 17,50m. se permitirá una quinta que no ocupe más del 50% de la superficie de la cuarta.

c. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

- La cota de referencia para el establecimiento de la altura es la rasante del viario circundante terminado en el acerado.
- Se considerará bajo rasante todo ámbito del edificio en el que la cara superior de su forjado de suelo se encuentre deprimida una distancia igual o superior a 1,40 metros respecto a la rasante del viario terminado en el acerado..
- La altura máxima la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de referencia.

3. Condiciones de Ocupación.

- a. Ocupación máxima de manzana M8.1: 85 % de su superficie y de M9.1 80% pudiendo la edificación sobre rasante superar el área máxima de movimiento defi



- b. Ocupación máxima de la edificaciones en quinta planta: cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la cuarta.

4. Condiciones de Edificabilidad.

No computará a efectos de edificabilidad la superficie destinada a instalaciones necesarias para dar servicio a la edificación principal localizada bajo rasante.

La edificabilidad destinada al resto de usos pormenorizados computará a efectos máxima edificabilidad, independientemente de la planta en la que se ubiquen (sobre o bajo rasante)

No computará como edificabilidad la superficie interior de los patios de luces y ventilación aún cuando se cubran con claraboyas, monteras o lucernarios traslúcidos.

Los soportales de planta baja diáfanos no cuentan a efectos de edificabilidad.

5 Dotación obligatoria de aparcamiento

- Para el uso terciario se establecerá una dotación de aparcamiento en la proporción de una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (100) metros cuadrados de superficie útil.
- Para el uso residencial se establecerá una dotación de aparcamiento en la proporción de una plaza (1) cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o uno por vivienda.

CONCLUSIÓN.-

La presente Modificación se basa en lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 19 de diciembre), para la Modificación de los Planes, debiéndose tramitar de acuerdo con lo dispuesto en la misma.

San Roque, julio de 2021

**El Arquitecto Municipal.
Nicolás Moncada García**



III.- RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

Según artículo 11 del TRLS sobre la publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística, los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los extremos:

a) delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.

La modificación puntual de la ordenación pormenorizada de las parcelas 8 y 9 del Área MI 023 de Guadiaro persigue los siguientes objetivos:

- Se incrementa y pone en valor suelo residencial en base a suelo de uso terciario que no ha sido desarrollado por exceso de oferta en la zona, creando nuevas viviendas que satisfagan las necesidades de la población de Guadiaro y alrededores.

-Se incrementa las dotaciones de zonas verdes y juego de niños en base a las cesiones de suelo de los propietarios de los terrenos

-Se dota de un nuevo suelo dotacional destinado a equipamiento cultural destinado a auditorio municipal del que carece toda el área de influencia.

Y establece las determinaciones de ordenación:

Ámbito de actuación:

Manzanas M8.1 y M9.1 de área MI 023 (10 GU)

Superficie= 2.530 m²

Ámbito de Gestión :

- De los 4804 m² de uso terciario inicialmente previsto resultan un total de 4040 m² de uso residencial y 764 m² de uso terciario distribuidos en las dos parcelas

M8.1 1650 m²t residencial (R5) y 378 m²t terciario (T2) con una sup de suelo de 565 m²

M9.1 2390 m²t residencial (R5) y 386 m²t terciario (T2) con una sup de suelo de 810 m²

Se genera suelo destinado a viarios y dotaciones:

DOTACIONAL CULTURAL 590 m² de suelo y 1000 m² de techo edificable destinado a auditorio

ZONAS VERDES (JUEGO DE NIÑOS) 392 m²

VIARIO PEATONAL O RODADO INTERIOR 173 m²



AMBITO



ORDENACIÓN

Cód. Validación: 7G19A6D0P50Q730N339W3R1TE
Verificación: <https://sancor.te.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 96



IV.- ANEJOS

1._SOLICITUD INFORME ENDESA

2._SOLICITUD INFORME ARCGISA (AGUAS DEL VALLE DE GUADIARO)

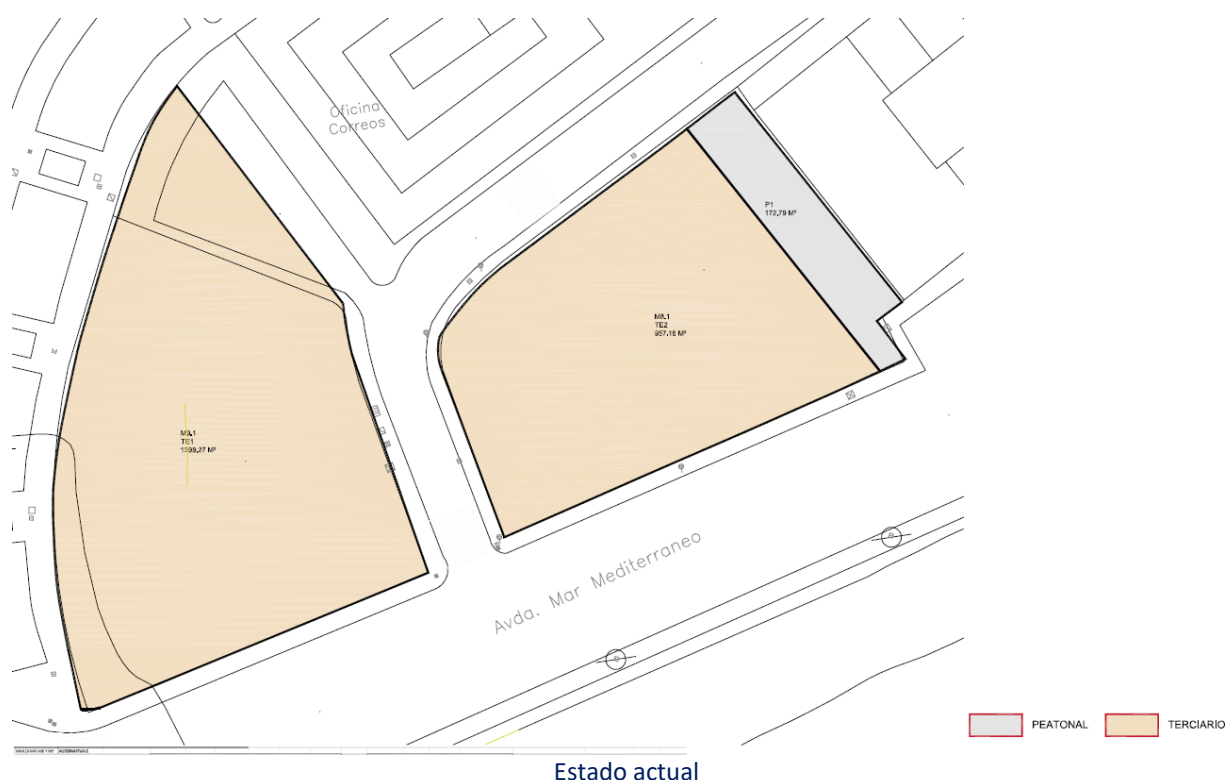
3._NOTAS SIMPLES REGISTRO PROPIEDAD Y CATASTRALES



A:A ENDESA DISTRIBUCION
 DE: ILMO . AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Gerencia Municipal de Urbanismo
 Plaza de Espartero s/n
 11360 San Roque (Cádiz)

SOLICITUD DE INFORME SECTORIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE DISTRIBUCION ELECTRICA SOBRE LA INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 Y 9 (10GD) AREA MI-0.23 . GUADIARO. T.M. SAN ROQUE (CÁDIZ)

La Innovación de PGOU plantea el cambio de uso de dos parcelas actualmente calificadas con un uso terciario compatible con el residencial predominante, a dicho uso residencial y terciario en menor medida permitiendo además disponer de una parcela dedicada a uso dotacional para le edificación de un auditorio de 1000 m2 de techo a fin de incrementar la dotación de carácter cultural en Guadiaro y zonas de influencia.



Se trata de dos parcelas , la 8.1 donde está prevista una calle peatonal o de acceso a garajes y una edificación de uso terciario de 1129.95 m2 de suelo y 2028 m2 de edificabilidad y la 9.1 también de uso terciario (comercial y oficinas) de 1399.27 m2 de suelo y 2776 m2 de edificabilidad.

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO TERCIARIO
M8.1	1129.95	TERCIARIO T2	2028
M9.1	1399.27	TERCIARIO T2	2776

Se debe mencionar que la urbanización está totalmente terminada teniendo ambas la condición de solares. Como se ve en la fotografía aérea se consolidan las manzanas M8 y M9 a fin de poder desarrollar en conjunto edificatorio

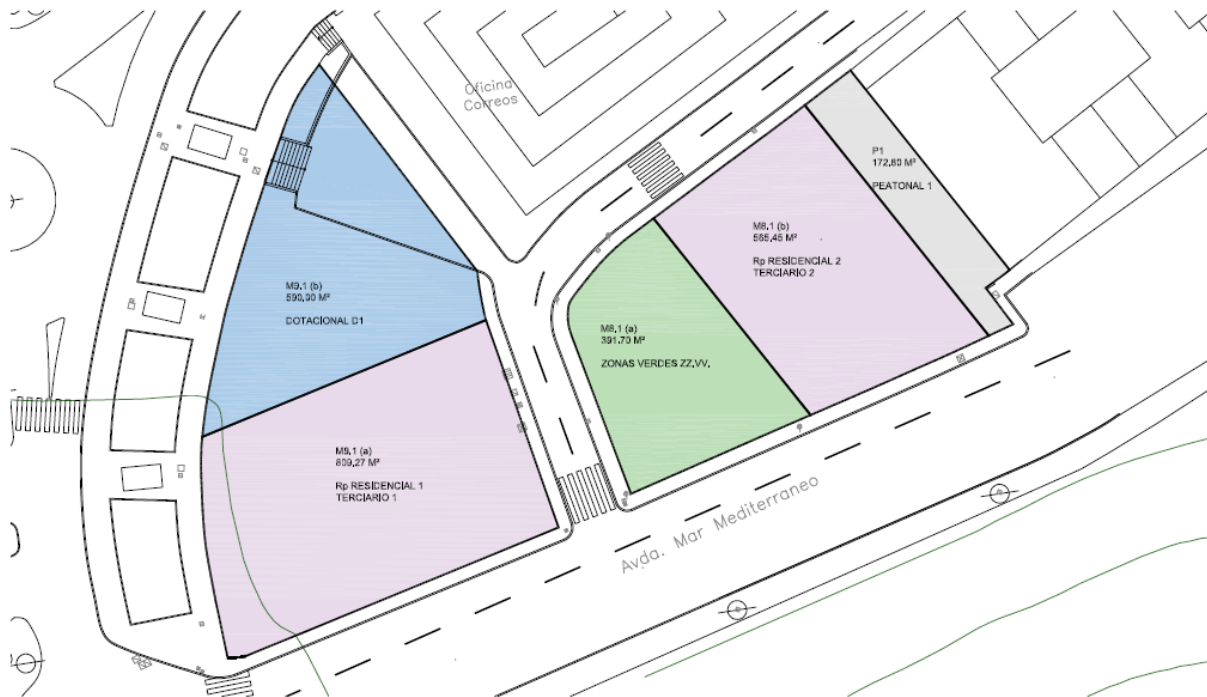




Manzana completamente desarrollada con viviendas con licencia de primera ocupación y habitadas en la actualidad

La Innovación desarrolla el uso residencial de viviendas con un terciario complementario en planta baja en ambos solares con la posibilidad de incorporar suelo destinado a zonas verdes en la parcela M8.1 y a un uso dotacional cultural en la manzana M9.1

Consiste en la COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA 8.1 y 9.1 permitiendo además el incremento dotacional de zonas verdes en la misma y consiguiendo la cesión de una parcela para equipamiento cultural en la M9.1(auditorio) .



Innovación

La ordenación resultante permite consolidar las edificaciones de viviendas en sus extremos e incorporar una nueva parcela para la creación de un auditorio que se orienta hacia las zonas verdes del otro lado de la calle interior.

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO
M8.1	565.45	RESIDENCIAL (R4,R5)	1650
		TERCIARIO T2 en baja	378
M9.1	809.27	RESIDENCIAL (R4,R5)	2390
		TERCIARIO T2 en baja	386
M9.1	590.00	DOTACIONAL CULTURAL	1000
M8.1	391.70	ZONAS VERDES	
M8.1	172.80	VIARIO PEATONAL	

PREVISIÓN DE POTENCIA:

El REBT en la ITC-10 establece como realizar la Previsión de Cargas en Edificios y Locales

La variación de la dotación prevista es la siguiente:

Potencia inicialmente prevista:

M8		m2 techo	w/m2 o w/viv	nº viviendas	coef simult.	TOTAL
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas	1987	100			198700
Zonas comunes terciario (incluso ascensor)						11250
Garaje-aparcamientos		450	20			9000
TOTAL						218950

M9		m2 techo	w/m2 o w/viv	nº viviendas	coef simult.	TOTAL
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas	2776	100			277600
Zonas comunes terciario (incluso ascensor)						11250
Garaje-aparcamientos		810	20			16200
TOTAL						305050

Se ha supuesto la existencia de una planta en sótano destinada a aparcamiento situado en cada edificación. Así pues la potencia demandada actual es de $305050+218950=524000$ w =524 kw

M8		m2 techo	w/m2 o w/viv	nº viviendas	coef simult.	TOTAL
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas	378	100			37800
RESIDENCIAL		1609	9200	17	13.1	120520
Zonas comunes residencial (incluso ascensor)						11250
Garaje-aparcamientos		900	20			18000
TOTAL						187570

M9		m2 techo	w/m2 o w/viv	nº viviendas	coef simult.	TOTAL
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas	386	100			38600
RESIDENCIAL		1609	9200	24	16.8	154560
Zonas comunes residencial (incluso ascensor)						11250
DOTACIONAL		1000	100			100000
Garaje-aparcamientos		1620	20			32400
TOTAL						336810

TOTAL M8+M9 $187570+336810= 524380$ w= 524,38 kw

Prácticamente no ha habido aumento de suministro eléctrico demandado.



Incluso sin aplicar coeficientes de simultaneidad a las viviendas, se produciría un incremento de 102,12 kw más para un total de potencia prevista de 626,50 kw., es decir, prácticamente el suministro previsto para el edificio dotacional.

Es por ello que a la espera de informe sectorial por parte de la compañía suministradora se pudiera prever un CT en uno de los edificio por si fuera necesario por capacidad de suministro.



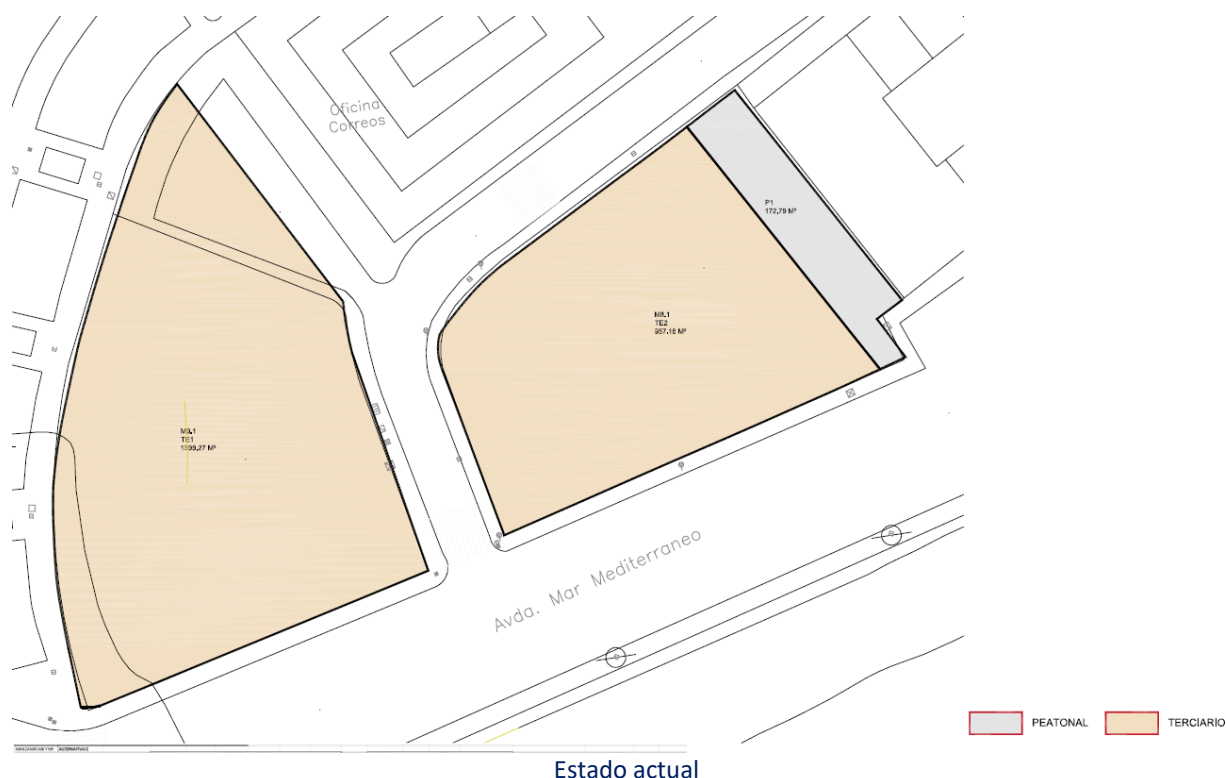
Esquema de acometidas existentes suministro eléctrico



A:A Agua y Residuos del Campo de Gibraltar, S.A. ARCGISA
 DE: ILMO . AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Gerencia Municipal de Urbanismo
 Plaza de Espartero s/n
 11360 San Roque (Cádiz)

SOLICITUD DE INFORME SECTORIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACION SOBRE LA INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 Y 9 (10GD) AREA MI-0.23 . GUADIARO. T.M. SAN ROQUE (CÁDIZ)

La Innovación de PGOU plantea el cambio de uso de dos parcelas actualmente calificadas con un uso terciario compatible con el residencial predominante, a dicho uso residencial y terciario en menor medida permitiendo además disponer de una parcela dedicada a uso dotacional para le edificación de un auditorio de 1000 m2 de techo a fin de incrementar la dotación de carácter cultural en Guadiaro y zonas de influencia.



Se trata de dos parcelas , la 8.1 donde está prevista una calle peatonal o de acceso a garajes y una edificación de uso terciario de 1129.95 m2 de suelo y 2028 m2 de edificabilidad y la 9.1 también de uso terciario (comercial y oficinas) de 1399.27 m2 de suelo y 2776 m2 de edificabilidad.

MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO TERCIARIO
M8.1	1129.95	TERCIARIO T2	2028
M9.1	1399.27	TERCIARIO T2	2776

Se debe mencionar que la urbanización está totalmente terminada teniendo ambas la condición de solares. Como se ve en la fotografía aérea se consolidan las manzanas M8 y M9 a fin de poder desarrollar en conjunto edificatorio

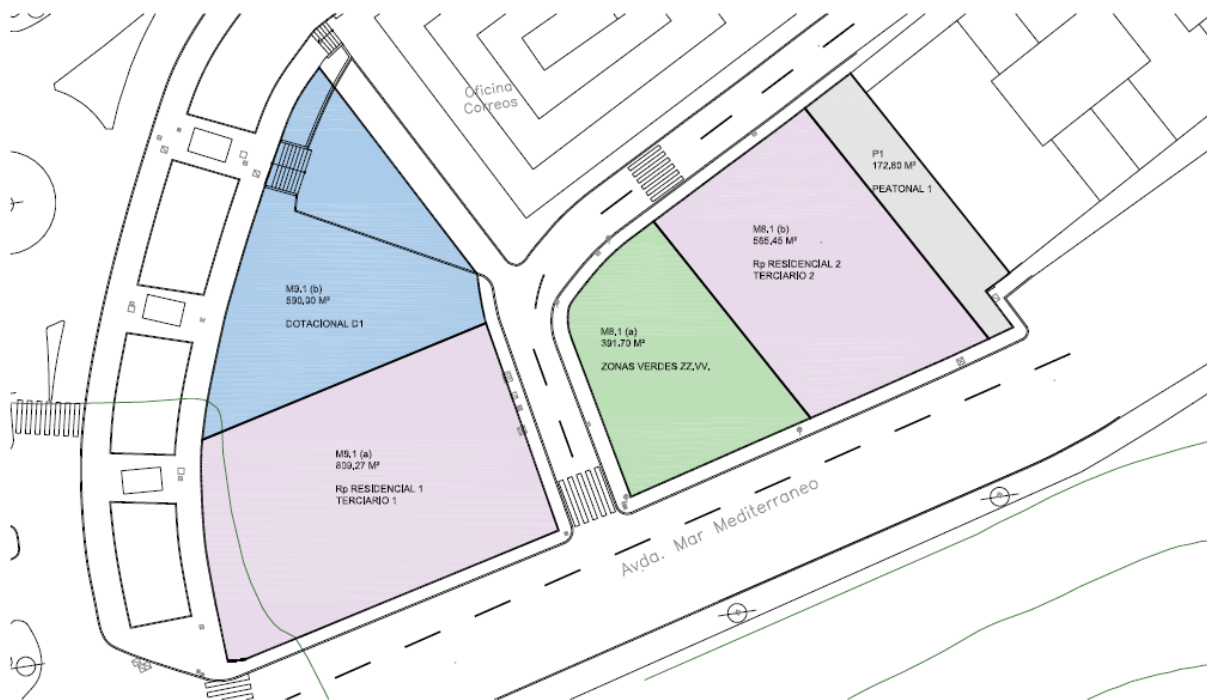




Manzana completamente desarrollada con viviendas con licencia de primera ocupación y habitadas en la actualidad

La Innovación desarrolla el uso residencial de viviendas con un terciario complementario en planta baja en ambos solares con la posibilidad de incorporar suelo destinado a zonas verdes en la parcela M8.1 y a un uso dotacional cultural en la manzana M9.1

Consiste en la COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA 8.1 y 9.1 permitiendo además el incremento dotacional de zonas verdes en la misma y consiguiendo la cesión de una parcela para equipamiento cultural en la M9.1(auditorio) .



Innovación

La ordenación resultante permite consolidar las edificaciones de viviendas en sus extremos e incorporar una nueva parcela para la creación de un auditorio que se orienta hacia las zonas verdes del otro lado de la calle interior.



MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	M2 TECHO
M8.1	565.45	RESIDENCIAL (R4,R5)	1650
		TERCIARIO T2 en baja	378
M9.1	809.27	RESIDENCIAL (R4,R5)	2390
		TERCIARIO T2 en baja	386
M9.1	590.00	DOTACIONAL CULTURAL	1000
M8.1	391.70	ZONAS VERDES	
M8.1	172.80	VIARIO PEATONAL	

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La conexión con la red general municipal gestionada por la entidad Aguas del Valle del Guadiaro, S.L. empresa de Sotogrande, S.A. se realizará en el punto indicado por dicha empresa. En la calle interior entre ambas parcelas discurre la red con sendas arquetas de acometida. Se duplicarán para asegurar acometidas independientes para la parcela dotacional y para el abastecimiento-riego de la ZZ.VV. Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de ARGISA que serán tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización:

Acometidas con tubería de polietileno de baja densidad a 10 atm de presión.

Canalización con tubería de fundición dúctil.

existe Hidrante de incendios con carrete de fundición, racor de toma normalizada para bomberos, empotrado en pozo prefabricado, señalización y tapa de fundición color rojo situado en la intersección de la calle interior con la Avda Mediterráneo asegurando la distancia mínima entre hidrantes requerida por el Consorcio de Bomberos.

Válvulas de corte de acerado, trampillón, eje de maniobra fijo o telescópico.

Boca de riego modelo ARCGISA.

La instalación de los hidrantes se ejecutará en su totalidad con elementos de fundición embreados y válvula previa.

En ningún caso estará autorizado el promotor o ejecutor de la urbanización a realizar las acometidas de abastecimiento en los posibles edificios, solares o parcelas de que se trate, sin la previa autorización de la empresa suministradora y con la correspondiente concesión.

La distancia que guardan las redes de abastecimiento, tanto en paralelismo como perpendicularidad, con los restantes servicios, será de 0,30 m, quedando libre el acceso a las mismas desde la cota de acerado.

Las tapas de las arquetas que contengan elementos correspondientes a las infraestructuras de abastecimiento, serán de fundición dúctil. Por motivos de intercambiabilidad han de ser compatibles con las utilizadas por el servicio y presentarán sello de certificación del producto por certificadora acreditada en ENAC.

Variaciones de previsiones de consumo debido a la innovación:

PREVISIONES DE CONSUMO.

Consumo inicial previsto:

M8				m2 techo	m2 suelo	habitantes	l/hab día	l /m2 día	TOTAL Litros
TERCIARIO	Locales oficinas	comerciales	y	2028	1129.95			10	20280

M9				m2 techo	m2 suelo	habitantes	l/hab día	l /m2 día	TOTAL Litros
TERCIARIO	Locales oficinas	comerciales	y	2776	1399			10	27760

Total consumo inicial previsto:

TOTAL M8+M9 48040 l/día= 48,04 m3/día



Consumo final previsto:

Para el cálculo se han supuesto una dotación de 180 l/hab día según se recoge en Tabla 6.1 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCM). Considerando una población inferior a 50.000 habitantes.

Tabla 61. Población abastecida por el sistema (IPH)		
	Valor de referencia	Rango admisible
Menos de 50.000	180	100-330
De 50.000 a 100.000	180	100-270
De 100.000 a 500.000	140	100-190
Más de 500.000	140	100-160

Para una media de 2.4 hab/vivienda según se recoge en el PGOU de San Roque:

TOTAL	41	hab/viv	hab	total hab
M9.1	24 viviendas	2.4	57.6	58
M8.1	17 viviendas	2.4	40.8	41

Se ha incrementado hasta los 200 l/hab día para el cálculo, incluyendo abastecimiento de zonas comunes.

M8				m2 techo	m2 suelo	habitantes	l/hab día	l /m2 día	TOTAL Litros
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas			378	565			10	3780
RESIDENCIAL				1609	809	41	200		8200
ZZ.VV (riego)					392			2	784
TOTAL									12764

M9				m2 techo	m2 suelo	habitantes	l/hab día	l /m2 día	
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas			386				10	3860
RESIDENCIAL				2390		58	200		11600
DOTACIONAL				1000	590			10	10000
TOTAL									25460

Total consumo final previsto:

TOTAL M8+M9 38224 l/día= 38,24 m3/día

Así pues, se ha reducido el consumo estimado de 48.04 m3 a 38.24 m3/día (un 20%) con lo que se considera el abastecimiento suficiente para el uso residencial previsto.

SANEAMIENTO.

La conexión con la red general municipal gestionada, se realizará en el punto indicado por dicha Compañía.

[INNOVACIÓN DE PGOU MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PARCELAS 8 Y 9 AREA MI 023.GUA t.m. SAN ROQUE (CÁDIZ)] anejo 2 SOLICITUD DE INFORME SECTORIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACION



A tal efecto cada una de ellas dispone de arqueta de acometida a red de saneamiento, debiéndose disponer de una adicional para la parcela dotacional.

Por las condiciones topográficas del Sector la viabilidad del vertido debe de realizarse de acuerdo con el esquema del Plano de Ordenación y el Proyecto de Urbanización ejecutado, en el punto de conexión. Las edificaciones de la parcela M9.0 realizarán el vertido a través de colector que discurra por el viario interior existente hasta alcanzar el pozo más próximo, las de la M8.0 está situado en el vial Avda Mediterráneo.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de ARGISA que han sido tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización ejecutado y las nuevas instalaciones se ajustarán también a esas normas:

Acometidas en gres cerámico con unión elástica.

Acometida de imbornales de hormigón vibro-comprimido con junta elástica.

Redes de polietileno reticulado pared lisa color teja

Imbornal modelo ARCGISA.

Pozo de registro con anillas de hormigón, cono de reducción, pates recubiertos con polipropileno y caucho, tapa de hierro fundido.

Caudal de Aguas pluviales:

Hay diversos procedimientos para la obtención de caudales de lluvia, basados en métodos directos, fórmulas empíricas, método racional, etc.

Para el dimensionamiento de superficies reducidas, como el caso que nos ocupa, la dispersión entre los diferentes métodos no es muy importante, aunque el más común es el método racional en el cálculo de las aguas pluviales

$$Q = C_m \times i \times A / 3600.$$

Donde:

C_m es el coeficiente de escorrentía medio.

i es la intensidad de lluvia en mm/h para el periodo de retorno dado y una duración del aguacero igual al tiempo de concentración.

A es la superficie de la cuenca en m².

dado el carácter de la intervención, el caudal de pluviales puede considerarse igual al inicialmente propuesto.

En relación a la evacuación de la red de saneamiento se justifica a continuación:

PREVISIONES DE SANEAMIENTO.

Inicial previsto:

Saneamiento terciario				m2 techo	m2 suelo	habitantes eq	l/hab eq dia	l /m2 dia	TOTAL Litros
TERCIARIO M8	Locales comerciales y oficinas			1987	1130	80	250	10	20000
TERCIARIO M9	Locales comerciales y oficinas			2776	1399	111	250	10	27750
TOTAL									47750

Resultante:

M8	m2 techo	m2 suelo	habitantes eq	l/hab eq dia	l /m2 dia	TOTAL Litros



TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas	378	565	16	250	10	4000
RESIDENCIAL		1609	809	41	250		10250
TOTAL							14250
M9		m2 techo	m2 suelo	habitantes eq	l/hab eq dia	l /m2 dia	TOTAL Litros
TERCIARIO	Locales comerciales y oficinas	386		16	250	10	4000
RESIDENCIAL		2390		58	250		14500
DOTACIONAL		1000	590	40	250	10	10000
TOTAL							28500

Total final previsto:

TOTAL M8+M9 42750 l/día= 42,75 m3/día

42.75 m3/ día inferior a los 47,75 m3/día inicialmente previsto.

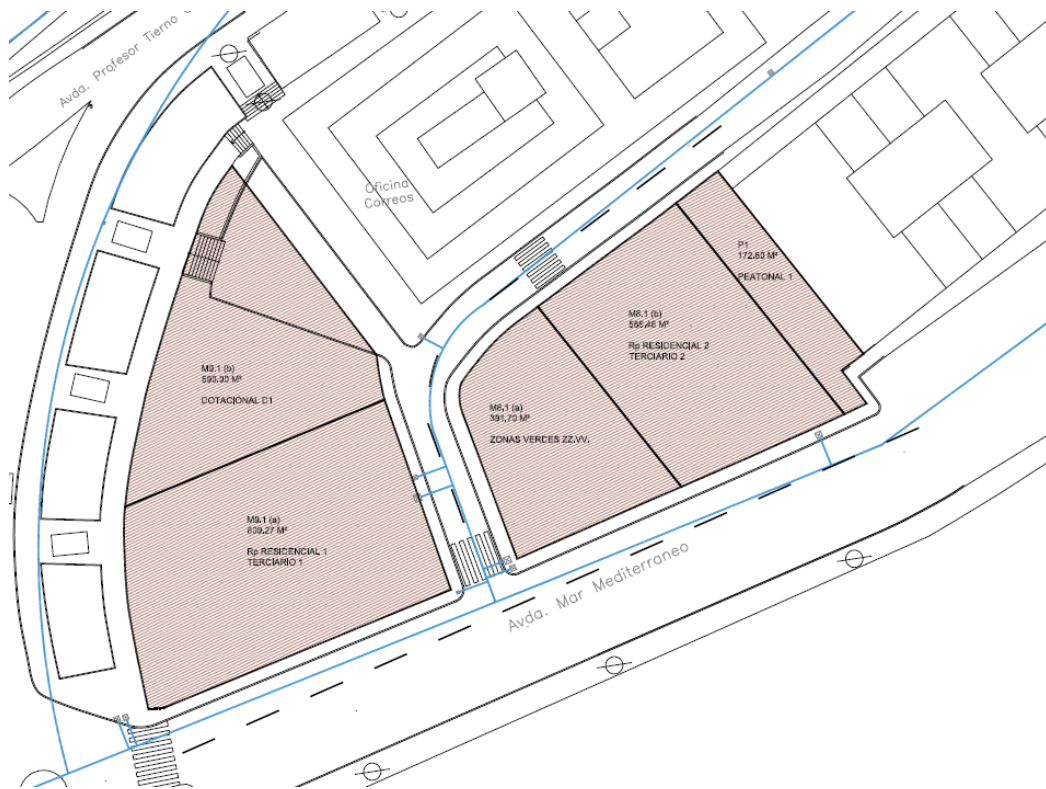


Esquema de acometidas existentes saneamiento fecales





Esquema de red existente pluviales



Esquema de acometidas existentes abastecimiento



ANEJO 3

A CONTINUACION SE INCLUYEN NOTA SIMPLE E INFORMACION CATASTRAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 22/2/2019

Hora 09:00

Finca : 24306 de San Roque

IFUFIR/CRU: 11012000634440.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Última Inscripción/Anotación : Tomo 1518 Libro 519 Folio 6

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: PARCELA DE TERRENO sita en Guadiaro, término de San Roque, parte de la marcada con el NÚMERO NUEVE del plano número 22 de Ordenación de las manzanas de edificación privada del Plan Parcial del Área MI-023. Con superficie de MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS con VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: al Norte, resto de finca matriz de la cual procede; al Sur, con calle de la Urbanización que la separa de zona de aparcamientos; al Este, con calle de la Urbanización; y al Oeste, con Avda. Tierno Galván.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Casa del Tornero, S. L.

DNI/NIF..... : C.I.F. B92065291

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho : Propiedad

Participación: cien por cien del pleno dominio

Fecha del Título ..: 28-10-2008

Autoridad: Zoilo Pablo Ibañez de Aldecoa Silvela

Sede Autoridad: San Roque

Inscripción: 3ª de fecha 18-11-2008

<http://www.registadores.org>



GRAVADA con las siguientes cargas:

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA

COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 22510 de San Roque:

Esta finca está sujeta **Y AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** según consta en la inscripción 3ª de la finca 22510 de San Roque, de fecha 21 Junio de dos mil dos.

PROPIAS DE ESTA FINCA

Afección

Afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de dieciocho de noviembre de dos mil ocho al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de mil ciento sesenta y un euros y veintiséis céntimos de euro, satisfechas por autoliquidación, según nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil ocho.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Es **NOTA INFORMATIVA** de los datos de antes de la apertura del diario, conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

La nota simple tiene valor puramente informativo y no acredita fehacientemente a diferencia de la certificación el contenido de los asientos del Registro(Arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

<http://www.registadores.org>



ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registadores.org>

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211900105575428
Huella: dc0c0a33-e987a0a8-9eed317c-cb7e0e8b-dc1c6f32-6ec1111b-d3f15ce5-aa7fbb1f

Pág.





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3196503TF9139N0001PO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

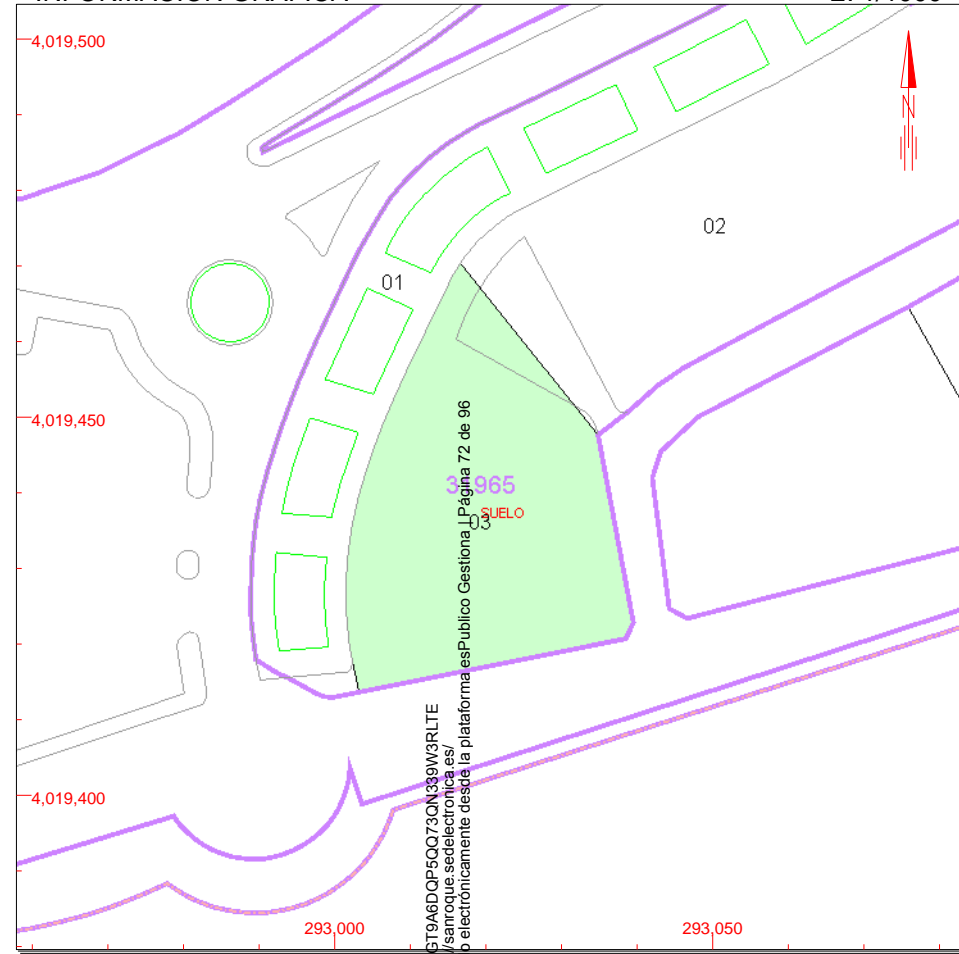
LOCALIZACIÓN	
TN PLAN PARCIAL 010-GD Suelo PARCELA 9	
11311 SAN ROQUE [CÁDIZ]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,00000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
TN PLAN PARCIAL 010-GD PARCELA 9		
SAN ROQUE [CÁDIZ]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	1.395	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de I+D+SEC.

- 293,050 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



Cód. Validación: 70T9A6DQP5QQ73QN339W3RLTE
Verificación en: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona LPágina 72 de 96

Martes , 23 de Abril de 2019



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3296323TF9139N0001TO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

TN PLAN PARCIAL 010-GD Suelo
11311 SAN ROQUE [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

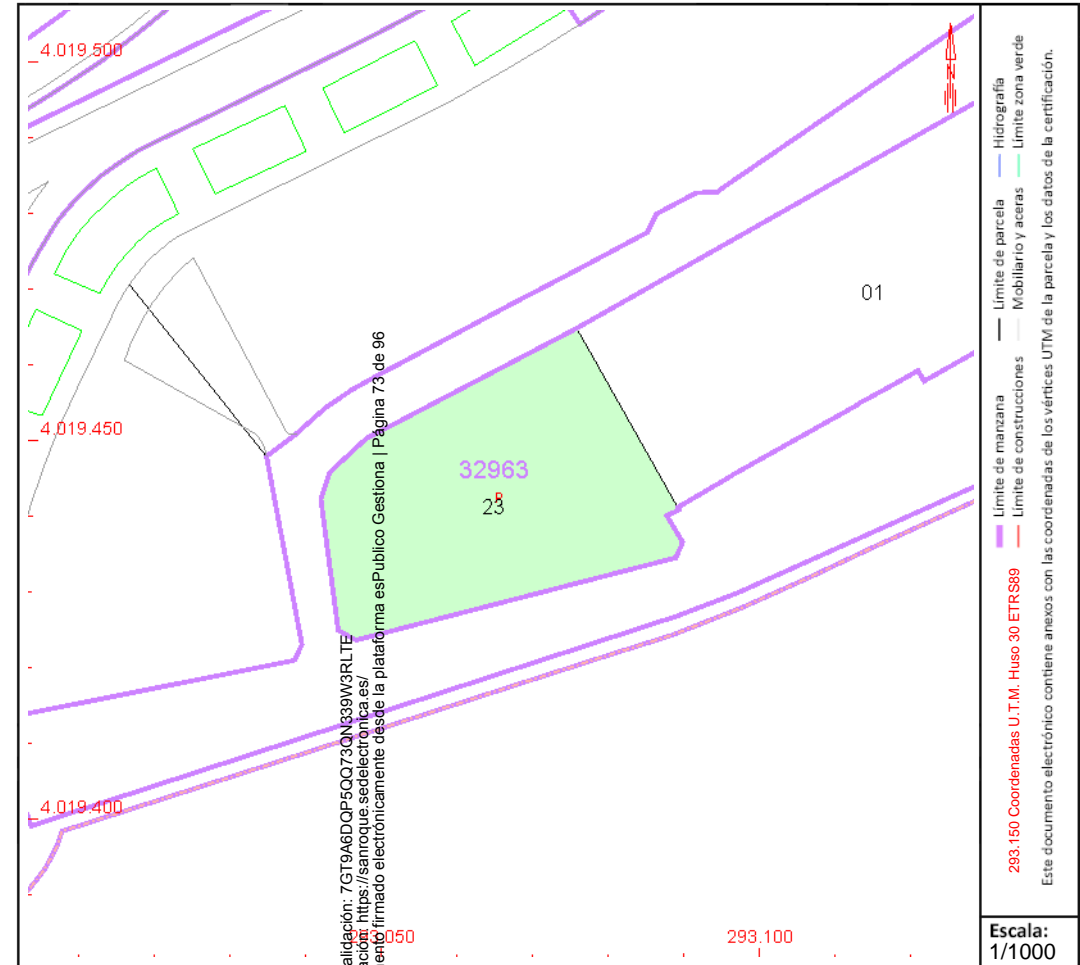
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.218 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos" de los registros generales no protegidos de la SEC"



V.- PLANOS:

INDICE:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I.1. AMBITO DE LA MODIFICACION PGOU VIGENTE MI 023.GUADIARO (GU10). 1/1000
- I.2. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.PLAN PARCIAL DE ORDENACION 1/1000
- I.3. USOS. CALIFICACION DEL SUELO. PLANEAMIENTO VIGENTE. PPO. 1/ 1000
- I.4.PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.PPO. USOS, Y EDIFICABILIDADES 1/ 1000
- I.5. TOPOGRÁFICO 1/200
- I.6. HIDROLÓGICO 1/500
- I.7.IMAGEN AEREA

PLANOS DE ALTERNATIVAS:

- A.1 ALTERNATIVA “CERO”
- A.2 ALTERNATIVA 1
- A.3 ALTERNATIVA 2

PLANOS DE ORDENACIÓN (MODIFICACIÓN):

- O.1.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.CALIFICACION
- O.1.2 USOS COMPATIBLES
- O.1.3 DENSIDADES Y EDIFICABILIDAD
- O.2.1 ORDENACION DE VOLUMENES
- O.2.2 ALINEACIONES Y RASANTES
- O.2.3 DOTACIONES
- O.2.4A ORDENACION PORMENORIZADA. ALUMBRADO PUBLICO
- O.2.4B ORDENACIÓN PORMENORIZADA . INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS (MT Y BT)
- O.2.4C. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. INFRAESTRUCTURAS RED AGUAS RESIDUALES
- O.2.4.D ORDENACIÓN PORMENORIZADA . INFRAESTRUCTURAS RED ABASTECIMIENTO
- O.2.4E ORDENACION PORMENORIZADA. INFRAESTRUCTURAS PLUVIALES



PLANOS:

INDICE:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I.1. AMBITO DE LA MODIFICACION PGOU VIGENTE MI 023.GUADIARO (GU10). 1/1000
- I.2. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.PLAN PARCIAL DE ORDENACION 1/1000
- I.3. USOS. CALIFICACION DEL SUELO. PLANEAMIENTO VIGENTE. PPO. 1/ 1000
- I.4.PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.PPO. USOS, Y EDIFICABILIDADES 1/ 1000
- I.5. TOPOGRÁFICO 1/200
- I.6. HIDROLÓGICO 1/500
- I.7.IMAGEN AEREA

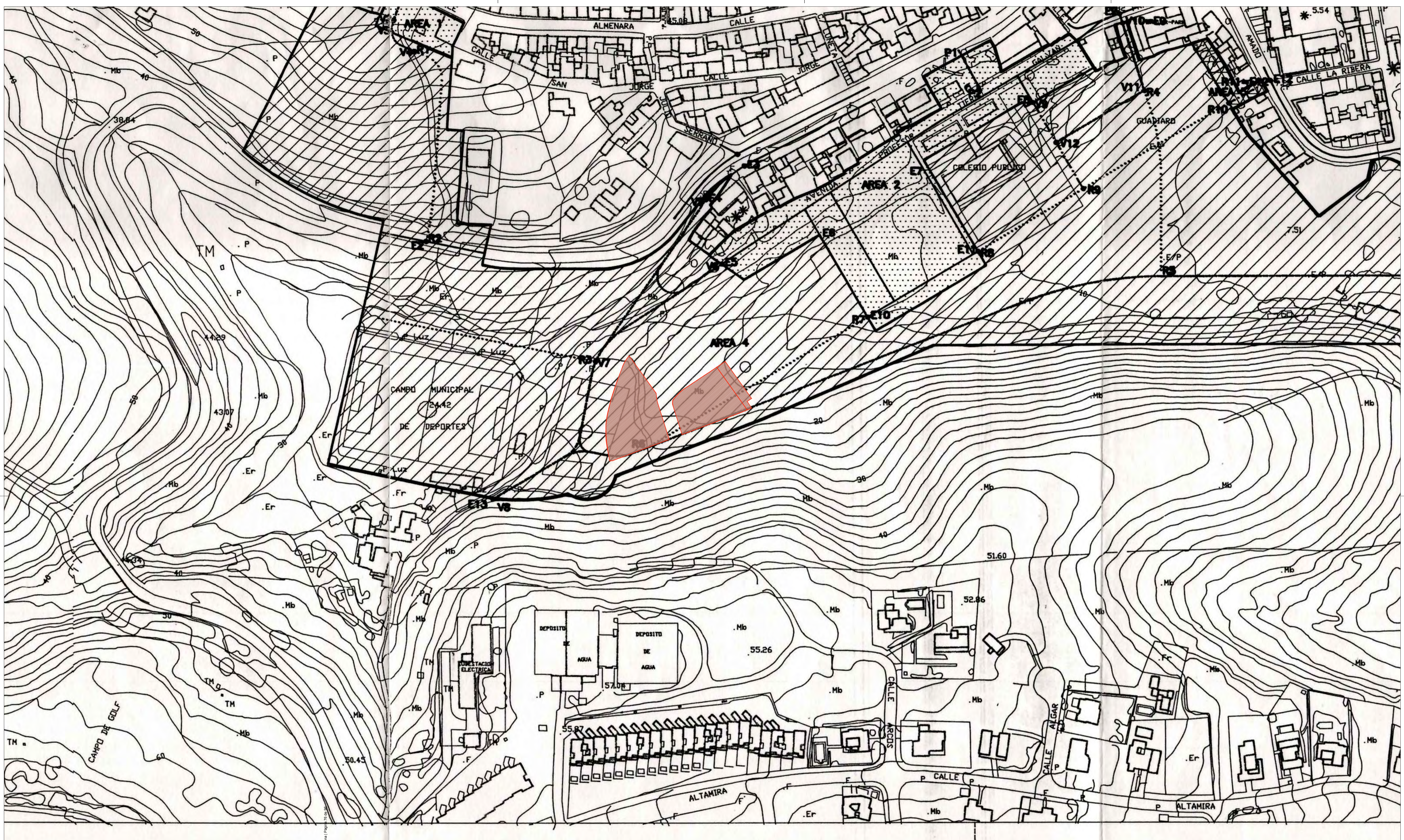
PLANOS DE ALTERNATIVAS:

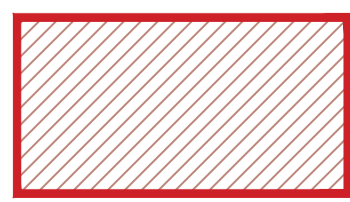
- A.1 ALTERNATIVA “CERO”
- A.2 ALTERNATIVA 1
- A.3 ALTERNATIVA 2


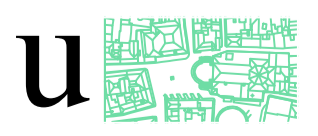
PLANOS DE ORDENACIÓN (MODIFICACIÓN):

- O.1.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.CALIFICACION
- O.1.2 USOS COMPATIBLES
- O.1.3 DENSIDADES Y EDIFICABILIDAD
- O.2.1 ORDENACION DE VOLUMENES
- O.2.2 ALINEACIONES Y RASANTES
- O.2.3 DOTACIONES
- O.2.4A ORDENACION PORMENORIZADA. ALUMBRADO PUBLICO
- O.2.4B ORDENACIÓN PORMENORIZADA . INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS (MT Y BT)
- O.2.4C. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. INFRAESTRUCTURAS RED AGUAS RESIDUALES
- O.2.4.D ORDENACIÓN PORMENORIZADA . INFRAESTRUCTURAS RED ABASTECIMIENTO
- O.2.4E ORDENACION PORMENORIZADA. INFRAESTRUCTURAS PLUVIALES

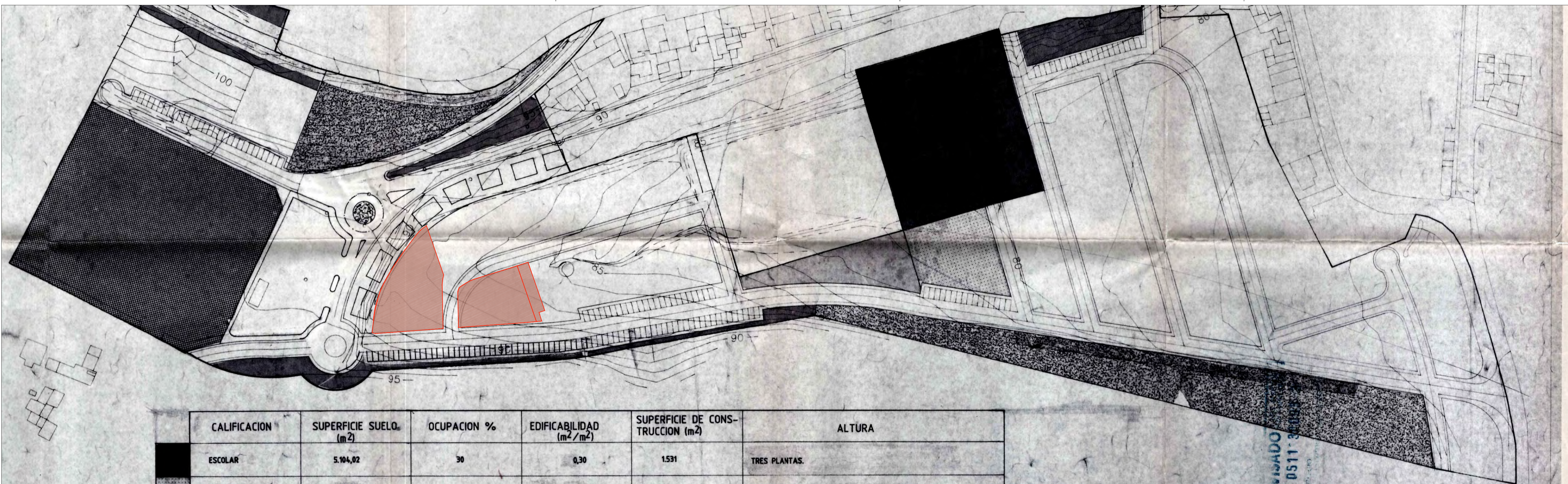




ÁMBITO 

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN POMERNORIZADA DE LAS PARCELAS 8 Y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		Ayuntamiento de San Roque
INFORMACIÓN	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PGOU VIGENTE	Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
TERRITORIO MUNICIPAL	(BORRADOR) AVANCE	 
PLANO: 1.1	nº de planos	
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:1000 A3 - 1:2000	

024. Modificación puntual del PGOU de San Roque. Cádiz. Documento firmado electrónicamente desde el portal de la Administración Electrónica.



CALIFICACION	SUPERFICIE SUELO (m ²)	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION (m ²)	ALTURA
ESCOLAR	5.104,02	30	0,30	1.531	TRES PLANTAS.
PRESCOLAR	1.210,85	60	0,60	727	TRES PLANTAS.
SOCIO-CULTURAL COMERCIAL	1.312,55	80	1,21 0,30	1.600 400	DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 30% DE LA 2ª
DEPORTIVO	8.553,19	5	0,03	257	DOS PLANTAS
JARDINES	7.421,71	1	0,01	74	ALTURA MAXIMA 4,50 MTS.
AREAS DE RECREO	6.910,54	1	0,01	69	ALTURA MAXIMA 4,50 MTS.
TOTAL	30.512,66			4.658	

NOTA: LAS SUPERFICIES DE SUELO SE HAN MEDIDO SOBRE PLANO.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 14 de mayo de 2021, en el Punto de la Orden del Sr. Secretario General.

ARQUITECTO: JOSE LUIS DE MIER ENRIQUEZ

EL ARQUITECTO: *[Firma]*

PROYECTO DE: (TEXTO REFUNDIDO)
 MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL AREA MI-023 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE, SITO EN GUADIARO, SAN ROQUE (CADIZ).

LA PROPIEDAD: PROPIEDAD:
 JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MI-023

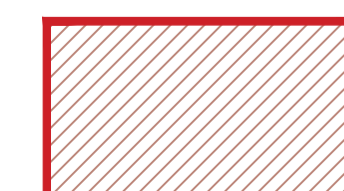
ORDENACION DE LAS DOTACIONES (PLANEAMIENTO)

FECHA: OCTUBRE 2.003 ESCALA: 1:1.000 N° DE PLANOS: — PLANO N° 21

DIBUJADO: PACO GIL REFERENCIA: GU272002 SECCION: URBANIZACION

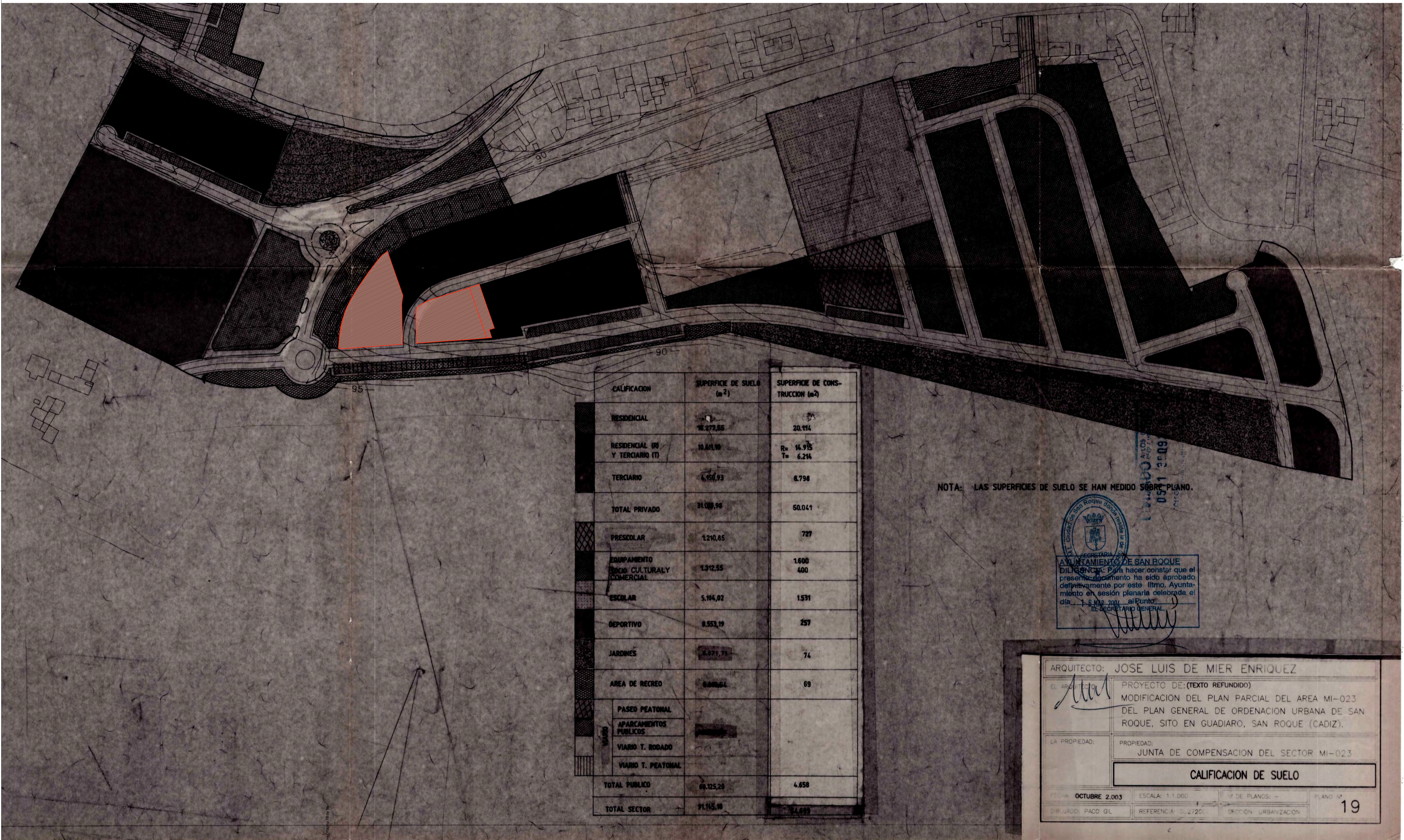
Este documento es una reproducción de un documento electrónico. No se permite su explotación económica ni su transformación en otros documentos. Queda permitida la impresión en su totalidad.

ÁMBITO



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ

INFORMACIÓN	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN P.P.O. VIGENTE	Ayuntamiento de San Roque Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
TERRITORIO MUNICIPAL	(BORRADOR) AVANCE	
PLANO: 1.2	nº de planos	
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:1000 A3 - 1:2000	



EDIFICACION	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION (m ²)
RESIDENCIAL	18.277,65	20.114
RESIDENCIAL (R) Y TERCIARIO (T)	10.641,10	R= 14.915 T= 6.214
TERCIARIO	4.150,93	8.798
TOTAL PRIVADO	31.069,68	50.041
PRESCOLAR	1.210,85	727
EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL Y COMERCIAL	1.312,55	1.600
ESCOLAR	5.104,02	1.531
DEPORTIVO	0.553,19	257
JARDINES	4.471,74	74
AREA DE RECREO	8.400,64	69
PASEO PEATONAL		
APARCAMIENTOS PUBLICOS		
VIARIO T. RODADO		
VIARIO T. PEATONAL		
TOTAL PUBLICO	40.125,20	4.658
TOTAL SECTOR	71.194,88	54.699

NOTA: LAS SUPERFICIES DE SUELO SE HAN MEDIDO SOBRE PLANO.

SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 de Mayo 2021, al Punto 1º.
 EL SECRETARIO GENERAL

ARQUITECTO: JOSE LUIS DE MIER ENRIQUEZ

EL ARQUITECTO: *[Firma]*

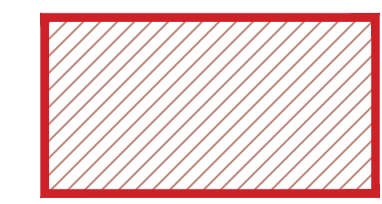
PROYECTO DE: (TEXTO REFUNDIDO)
 MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL AREA MI-023 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE, SITO EN GUADIARO, SAN ROQUE (CADIZ).

LA PROPIEDAD: PROPIEDAD: JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MI-023

CALIFICACION DE SUELO

FECHA: OCTUBRE 2.003 ESCALA: 1:1.000 Nº DE PLANOS: - PLANO Nº 19
 DIBUJADO: PACO GIL REFERENCIA: G.27200 SECCION: URBANIZACION

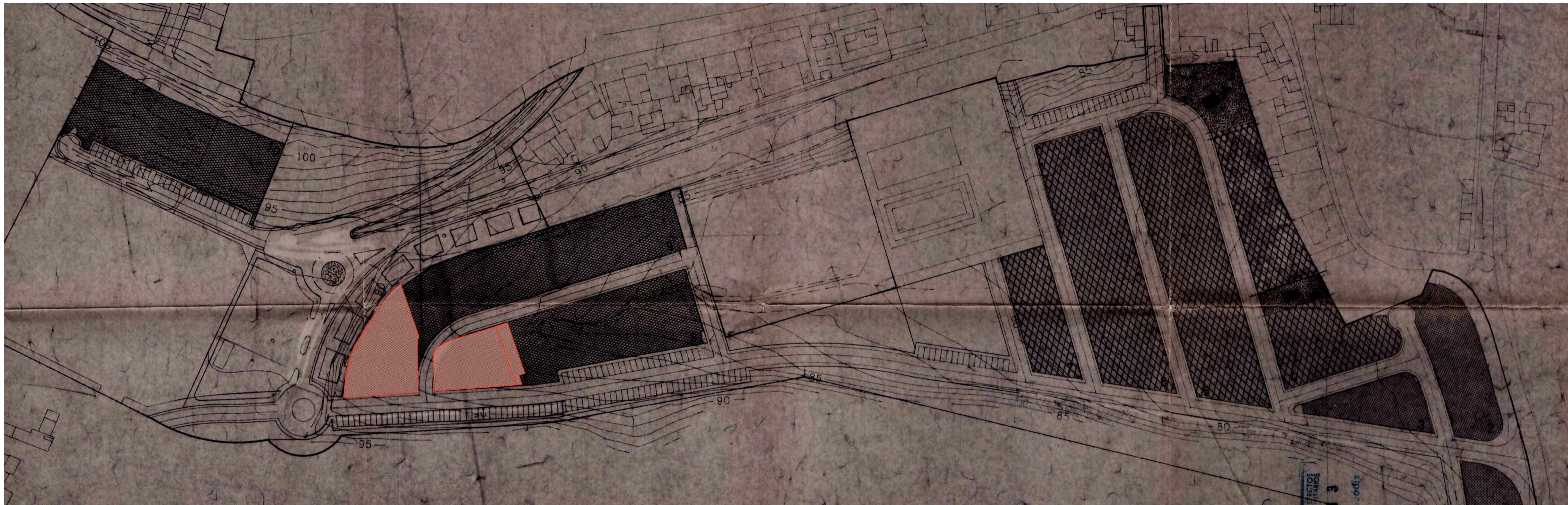
ÁMBITO



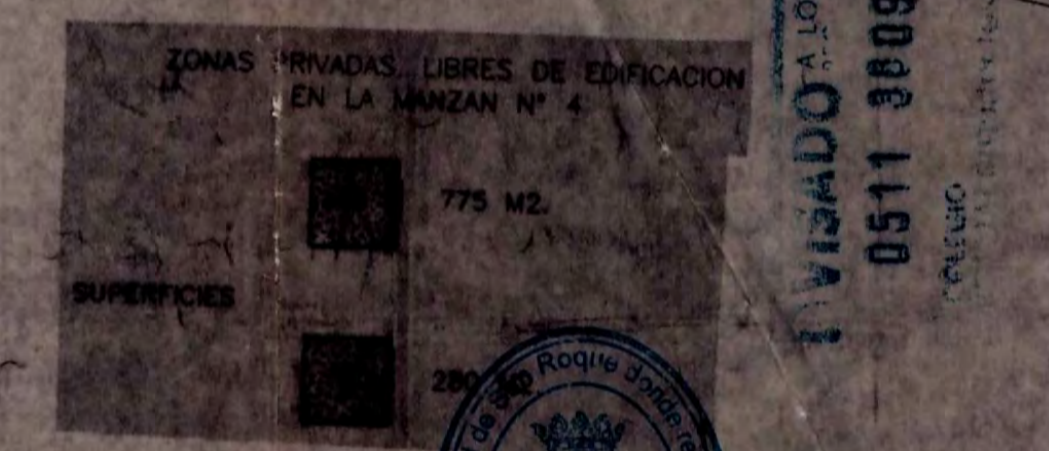
INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ

INFORMACIÓN	USOS CALIFICACIÓN DEL SUELO	Ayuntamiento de San Roque Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
TERRITORIO MUNICIPAL	(BORRADOR) AVANCE	
PLANO: 1.3	nº de planos	
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:1000 A3 - 1:2000	

051 3508
 Documento firmado electrónicamente desde el portal de acceso público.



MANZANA N°	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	USO	OCUPACION % (MAXIMA)	EDIFICABILIDAD m ² /m ² (MAXIMA) TERCIA- RESIDEN- CIA	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION m ² TERCIA- RESIDEN- CIAL	ALTURA (MAXIMA)	OBSERVACIONES	N° VIVIENDAS	APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS		
1	773	TERCIARIO (T3)	80	2,124	1.640		TRES PLANTAS, TOLERANCIA 4ª AL 50% DE LA 3ª				
2	1.527,42	TERCIARIO (T2)	90	2,124	3.240		DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 50% DE LA 2ª				
3	886,91	TERCIARIO (T2)	90	2,091	1.855		DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 50% DE LA 2ª				
4	4.218,07	RESIDENCIAL (R2)	75								
5	3.887,23	RESIDENCIAL (R2)	75				DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 30% DE LA 2ª				
6	3.442,18	RESIDENCIAL (R2)	75				DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 30% DE LA 2ª				
7	1.132,01	RESIDENCIAL (R2)	75				DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª DEL 30% DE LA 2ª	11	11		
8	3.244,03	RESIDENCIAL (R1, R5) TERCARIO (T2)	90	0,425	1,726	2,028	5,402	RESIDENCIAL TRES PLANTAS, TOLERANCIA 4ª DEL 50% DE LA 3ª TERCARIO DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª AL 50% DE LA 2ª Y 4ª AL 50% DE LA 3ª	ESTUDIO DE DETALLE	51	76
9	4.440,84	RESIDENCIAL (R1, R5) TERCARIO (T2)	90	0,425	1,726	2,776	7,668	RESIDENCIAL TRES PLANTAS, TOLERANCIA 4ª DEL 50% DE LA 3ª TERCARIO DOS PLANTAS, TOLERANCIA 3ª AL 50% DE LA 2ª Y 4ª AL 50% DE LA 3ª	ESTUDIO DE DETALLE	70	104
10	2.926,23	RESIDENCIAL (R2) TERCARIO (T2)	65	0,481	0,562	1,410	1,645	TERCIARIO: DOS PLANTAS RESIDENCIAL: DOS PLANTAS	VER ESQUEMA	15	30
11	1.483,16	RESIDENCIAL (R2)	75				NIVELACION DOS PLANTAS TOLERANCIA 3ª DEL 30% DE LA 2ª	VER ESQUEMA			
12	1.195,86	RESIDENCIAL (R2)	75				NIVELACION DOS PLANTAS TOLERANCIA 3ª AL 30% DE LA 2ª	VER ESQUEMA			
13	992,66	RESIDENCIAL (R2)	75				NIVELACION DOS PLANTAS TOLERANCIA 3ª AL 30% DE LA 2ª	VER ESQUEMA			
14	963,60	TERCIARIO (T2)	90				DOS PLANTAS TOLERANCIA			20	
TOTAL	31.039,98				15.012	35.029		319	413		



NOTA: LAS SUPERFICIES DE SUELO SE HAN MEDIDO SOBRE PLANO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 11 de mayo de 2021 a las 10:00 horas en el punto del orden del día número 10.
 EL SECRETARIO GENERAL

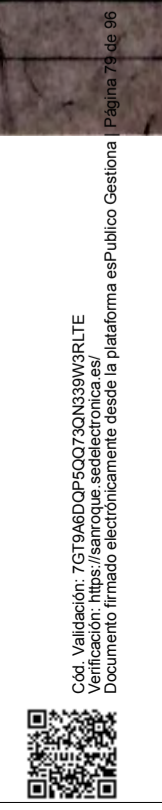
ARQUITECTO: JOSE LUIS DE MIER ENRIQUEZ

EL ARQ. *[Firma]* PROYECTO DE: (TEXTO REFUNDIDO)
 MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL AREA MI-023 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE, SITO EN GUADIARO, SAN ROQUE (CADIZ).

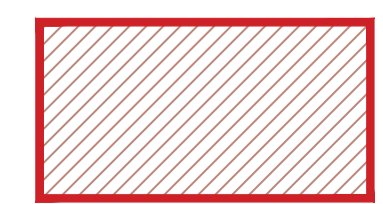
LA PROPIEDAD: PROPIEDAD: JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MI-023

ORDENACION DE LAS MANZANAS

FECHA: OCTUBRE 2.003 ESCALA: 1:1.000 N° DE PLANOS: PLANO N°
 DIBUJADO: PACO GIL REFERENCIA: GUZ/2002 SECCION: URBANIZACION **22**

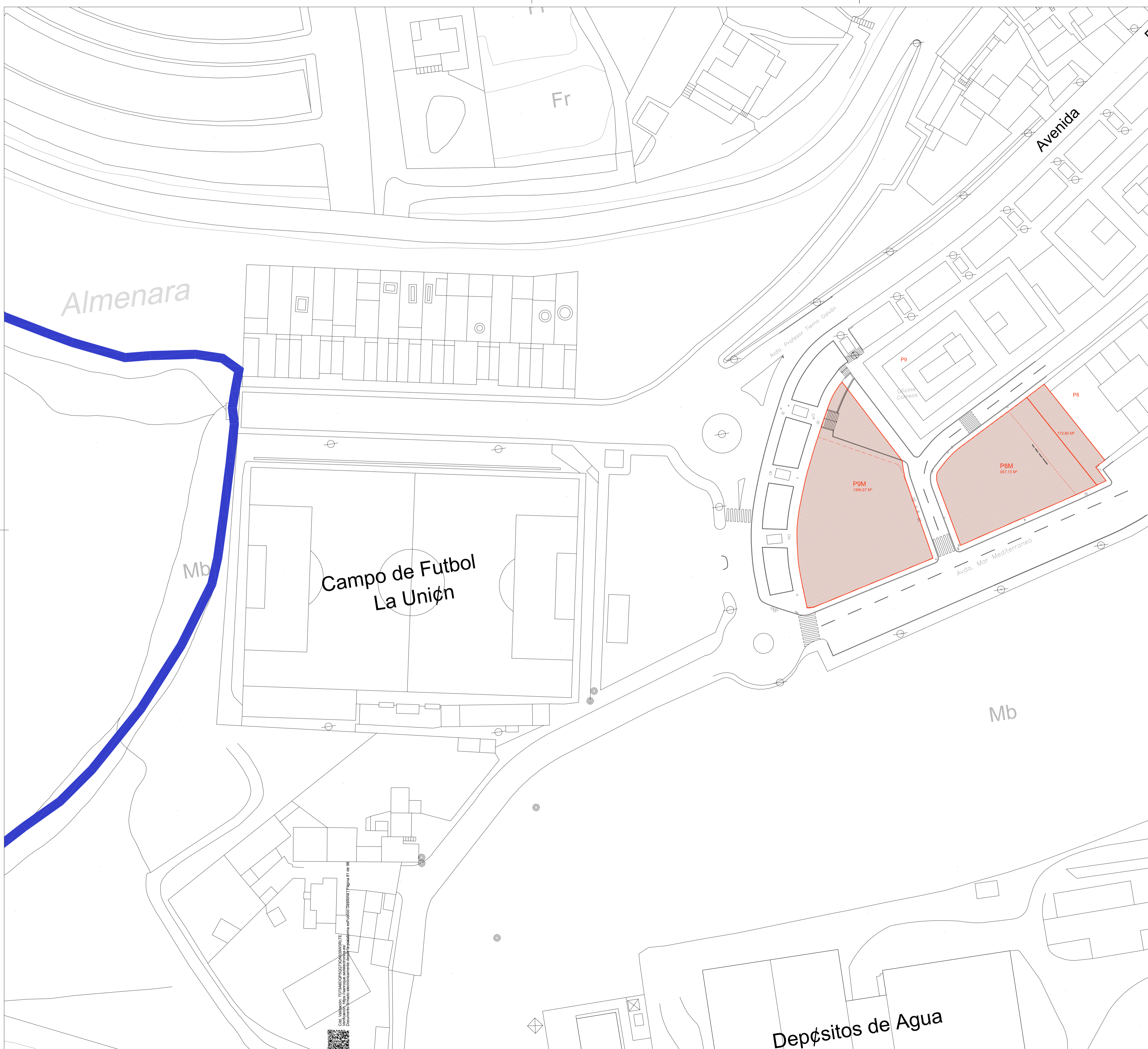


ÁMBITO



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ

INFORMACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA ALINEACIONES RASANTES	Ayuntamiento de San Roque Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
TERRITORIO MUNICIPAL	(BORRADOR) AVANCE	
PLANO: 1.4 nº de planos		
FECHA: JULIO 2021 ESCALA: A1 - 1:1000 A3 - 1:2000		



Almenara

Fr

Avenida

Mb

Campo de Fútbol
La Unión


P9M
138,027 m²



P8M
857,15 m²

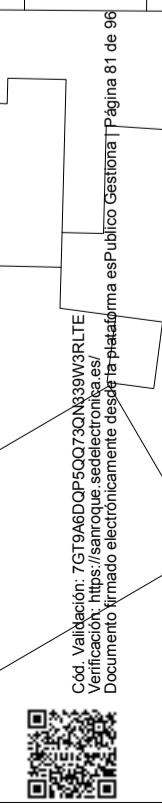
Mb

Depósitos de Agua

CAUCE 

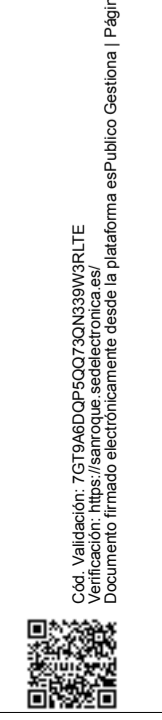
ÁMBITO 


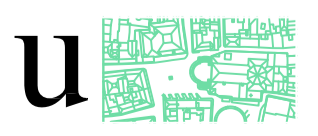

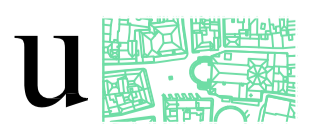
INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		Ayuntamiento de San Roque Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
INFORMACIÓN	HIDROLÓGICO	
TERRITORIO MUNICIPAL	(BORRADOR) AVANCE	 
PLANO: 1.6	nº de planos	
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1_ 1:500 A3_ 1:1000	

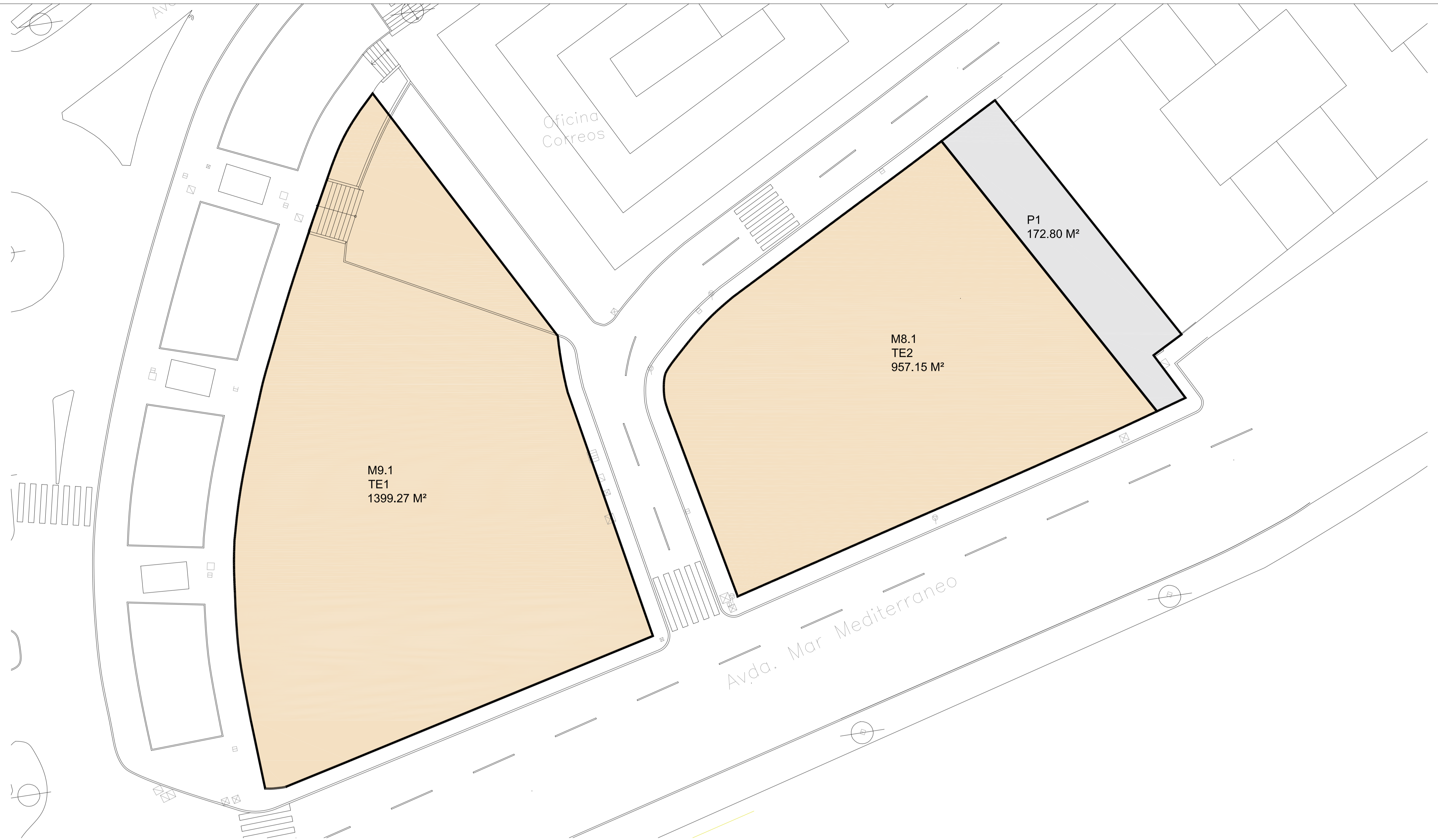




ÁMBITO



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		Ayuntamiento de San Roque	
TERRITORIO MUNICIPAL	IMAGEN AÉREA	Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)	
PLANO: 1.7	nº de planos	 	 
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1_ 1:500 A3_ 1:1000		

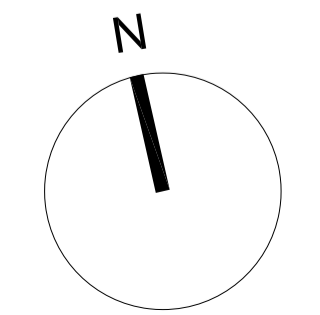


MANZANAS M8 Y M9		ALTERNATIVA 0															
MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD residencial	OCUPACION	COEFICIENTE RESIDENCIAL	M² TECHO RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD Terciario	OCUPACION	M² TECHO Terciario	ALTURA	OBSERVACIONES	APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS	AP. VIVIENDA	AP. Terciario
M8.0	2114,08	RESIDENCIAL (R4,R5)		90,00%	2,650	5602	51	3 plantas + 4ª 50% de la 3ª							56	56	0
M8.1	957,15	TERCIARIO T2		90,00%					957,15	2,119	90,00%	2028	2 plantas + 3ª 50% de la 2ª + 4ª 50% de la 3ª	p. baja diáfana no computa volumen	20	17	3
M9.0	3041,57	RESIDENCIAL (R4,R5)		90,00%	2,521	7668	70	3 plantas + 4ª 50% de la 3ª							77	77	0
M9.1	1399,27	TERCIARIO T2							1399,27	1,984	90,00%	2776	2 plantas + 3ª 50% de la 2ª + 4ª 50% de la 3ª		27	0	27
	7512,07					13270	121		6507			4804			180	150	30
TOTAL EDIF. RESIDENCIAL+TERCIARIO															18074		



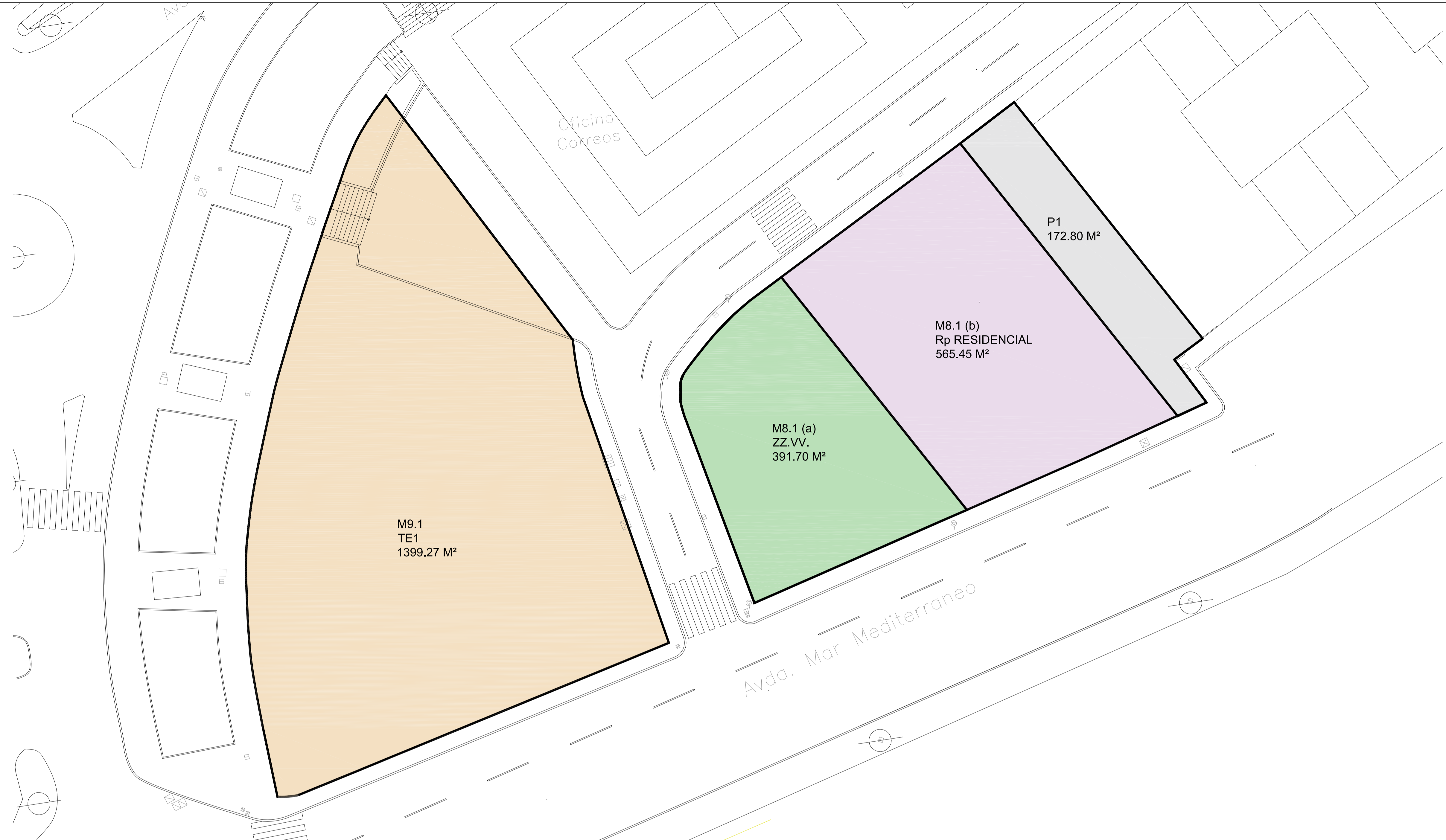
Este documento es una copia de un documento electrónico. No se permite su reproducción, distribución o transformación. Documento firmado electrónicamente desde el portal de acceso público. Certificación | Página 63 de 96

PEATONAL
 Terciario

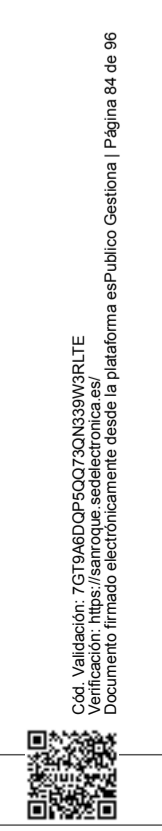


INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ

ALTERNATIVAS	ALTERNATIVA 0		Ayuntamiento de San Roque Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
TERRITORIO MUNICIPAL			
PLANO: A.0	(BORRADOR) AVANCE		
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 _ 1:200 A3 _ 1:400		

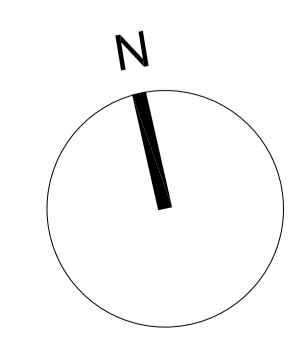


MANZANAS M8 Y M9		ALTERNATIVA 1																
MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD residencial		M² TECHO RESIDENCIAL		Nº VIVIENDAS	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCIARIO		M² TECHO TERCIARIO		ALTURA	OBSERVACIONES	APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS		
				OCUPACION							OCUPACION					AP. VIVIENDA	AP. TERCIARIO	
M8.0	2114,08	RESIDENCIAL (R4,R5)		90,00%	2,650	5602	51	3 plantas + 4ª 50% de la 3ª						3 plantas + 4ª 50% de la 3ª		56	56	0
M8.1	565,45	RESIDENCIAL (R5) TERCIARIO T2 en BAJA		85,00%	2,918	1650	17	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª	0,668	85,00%	378		4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	20	17	3	
M9.0	3041,57	RESIDENCIAL (R4,R5)		90,00%	2,521	7668	70	3 plantas + 4ª 50% de la 3ª							77	77	0	
M9.1	1399,27	TERCIARIO T2							1,984	90,00%	2776		2 plantas + 3ª 50% de la 2ª + 4ª 50% de la 3ª		27	0	27	
	7120,37					14920	138		4151			3154			180	150	30	
TOTAL EDIF RESIDENCIAL+TERCIARIO																18074		



RESIDENCIAL
 PEATONAL

ZZ.VV.
 TERCIARIO

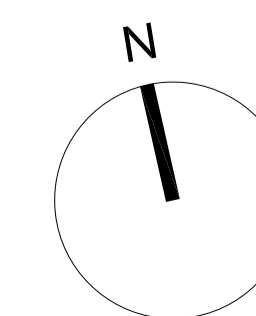
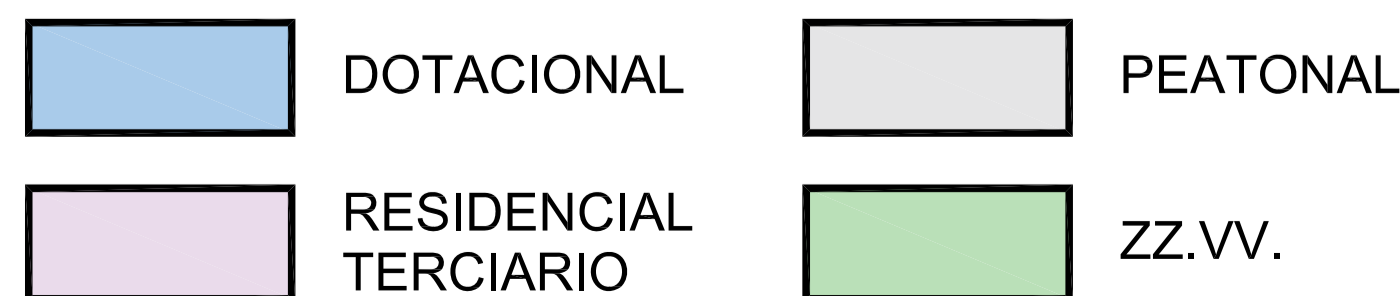
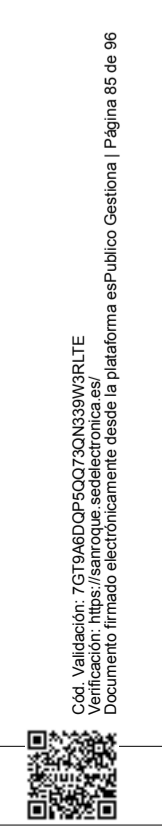
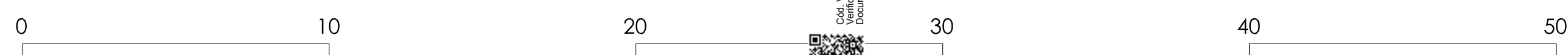


INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ

ALTERNATIVAS	ALTERNATIVA 1		Ayuntamiento de San Roque Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
TERRITORIO MUNICIPAL	(BORRADOR) AVANCE		
PLANO: A.1	nº de planos		
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400		



MANZANAS M8 Y M9		ALTERNATIVA 2																
MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD residencial		COEFICIENTE RESIDENCIAL	M ² TECHO RESIDENCIAL	N ^o VIVIENDAS	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD Terciario		M ² TECHO Terciario	ALTURA	OBSERVACIONES	APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS			
				OCUPACION						TERCIARIO	OCUPACION				AP. VIVIENDA	AP. Terciario		
M8.0	2114,08	RESIDENCIAL (R4,R5)		90,00%	2,650	5602	51	3 plantas + 4ª 50% de la 3ª								56	56	0
M8.1	565,45	RESIDENCIAL (R5) TERCIARIO T2 en BAJA		85,00%	2,918	1650	17	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª	0,668	85,00%	378	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen		20	17	3	
M9.0	3041,57	RESIDENCIAL (R4,R5)		90,00%	2,521	7668	70	3 plantas + 4ª 50% de la 3ª							77	77	0	
M9.1	809,27	RESIDENCIAL (R5) TERCIARIO T2 en BAJA		80,00%	2,953	2390	24	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª	0,477	80,00%	386	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen		27	24	3	
	6530,37					17310	162		0			764			180	174	6	
TOTAL EDIF RESIDENCIAL+TERCIARIO																18074		

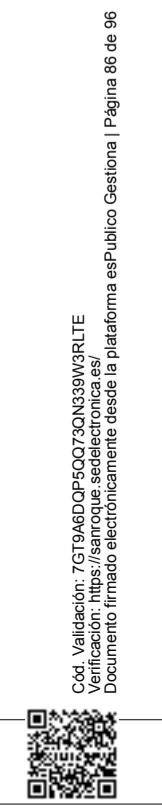


INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ

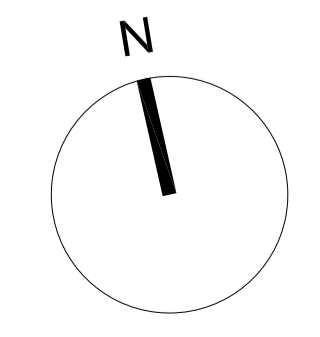
ALTERNATIVAS	ALTERNATIVA 2		Ayuntamiento de San Roque Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
TERRITORIO MUNICIPAL			
PLANO: A.2	nº de planos	(BORRADOR) AVANCE	
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400		



MANZANAS M8.1 Y M9.1 ALTERNATIVA 2																		
MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD residencial	OCUPACION	COEFICIENTE RESIDENCIAL	M² TECHO RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCARIO	OCUPACION	M² TECHO TERCARIO	ALTURA	OBSERVACIONES	APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS	AP. VIVIENDA	AP. TERCARIO	
M8.1	565,45	RESIDENCIAL (R5) TERCIARIO T2 en BAJA		85,00%	2,918	1650	17	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª		0,668	85,00%	378	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	20	17	3	
M9.1	809,27	RESIDENCIAL (R5) TERCIARIO T2 en BAJA		80,00%	2,953	2390	24	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª		0,477	80,00%	386	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	27	24	3	
	1374,72					4040	41		8870			764			18074	41	6	
TOTAL EDIF RESIDENCIAL+TERCIARIO															4804			
DOTACIONES Y ZONAS																		
	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	COEFICIENTE EDIF													
M9.1	590,00	DOTACIONAL CULTURAL	1000	100,00%	1,695													
M8.1	391,72	ZONAS VERDES (JUEGO DE NIÑOS)																
M8.1	173,00	VIARIO PEATONAL O RODADO INTERIOR DE ACCESO																
	1154,72		1000															



- AMBITO
- DOTACIONAL
- RESIDENCIAL
- PEATONAL
- ZONAS VERDES



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ

ORDENACION PORMENORIZADA	CLASIFICACIÓN	Ayuntamiento de San Roque Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
TERRITORIO MUNICIPAL	(BORRADOR) AVANCE	
PLANO: O.1.1	nº de planos	
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400	

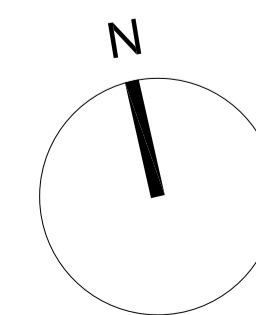


MANZANAS M8.1 Y M9.1 ALTERNATIVA 2														APARCAMIENTOS			
MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD residencial	OCUPACION	COEFICIENTE RESIDENCIAL	M² TECHO RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCARIO	OCUPACION	M² TECHO TERCARIO	ALTURA	OBSERVACIONES	OBLIGATORIOS	AP. VIVIENDA	AP. TERCARIO
M8.1	565,45	RESIDENCIAL (RS) TERCIARIO T2 en BAJA		85,00%	2,918	1650	17	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª		0,668	85,00%	378	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	20	17	3
M9.1	809,27	RESIDENCIAL (RS) TERCIARIO T2 en BAJA		80,00%	2,953	2390	24	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª		0,477	80,00%	386	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	27	24	3
	1374,72					4040	41		8870			764			18074	41	6
TOTAL EDIF RESIDENCIAL+TERCARIO																4804	
DOTACIONES Y ZONAS		SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	COEFICIENTE EDIF												
M9.1	590,00	DOTACIONAL CULTURAL	1000	100,00%	1,695												
M8.1	391,72	ZONAS VERDES (JUEGO DE NIÑOS)															
M8.1	173,00	VIARIO PEATONAL O RODADO INTERIOR DE ACCESO															
	1154,72		1000														



Edif. Modificado: 18/07/2021 10:00 AM. PLAN DE ORDENACION URBANA. Documento firmado electrónicamente desde el portal de acceso electrónico al sistema de información pública. Certificación: Página 67 de 66

TERCARIO



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		
ORDENACION PORMENORIZADA	USOS COMPATIBLES	Ayuntamiento de San Roque
TERRITORIO MUNICIPAL		Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
PLANO: 0.1.2	nº de planos	(BORRADOR) AVANCE
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400	

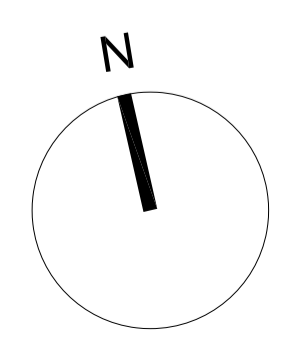


MANZANAS M8.1 Y M9.1 ALTERNATIVA 2																	
MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTE RESIDENCIAL	M² TECHO		ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		M² TECHO		OBSERVACIONES	APARCAMIENTOS		
			residencial	OCUPACION		RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS			TERCIARIO	OCUPACION	TERCIARIO	ALTURA		OBLIGATORIOS	AP. VIVIENDA	AP. TERCARIO
M8.1	565,45	RESIDENCIAL (RS) TERCIARIO T2 en BAJA		85,00%	2,918	1650	17	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª		0,668	85,00%	378	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	20	17	3
M9.1	809,27	RESIDENCIAL (RS) TERCIARIO T2 en BAJA		80,00%	2,953	2390	24	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª		0,477	80,00%	386	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	27	24	3
	1374,72					4040	41		8870			764			18074	41	6
														TOTAL EDIF RESIDENCIAL+TERCIARIO	4804		
DOTACIONES Y ZONAS		SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	COEFICIENTE EDIF												
M9.1	590,00	DOTACIONAL CULTURAL	1000	100,00%	1,695												
M8.1	391,72	ZONAS VERDES (JUEGO DE NIÑOS)															
M8.1	173,00	VIARIO PEATONAL O RODADO INTERIOR DE ACCESO															
	1154,72		1000														

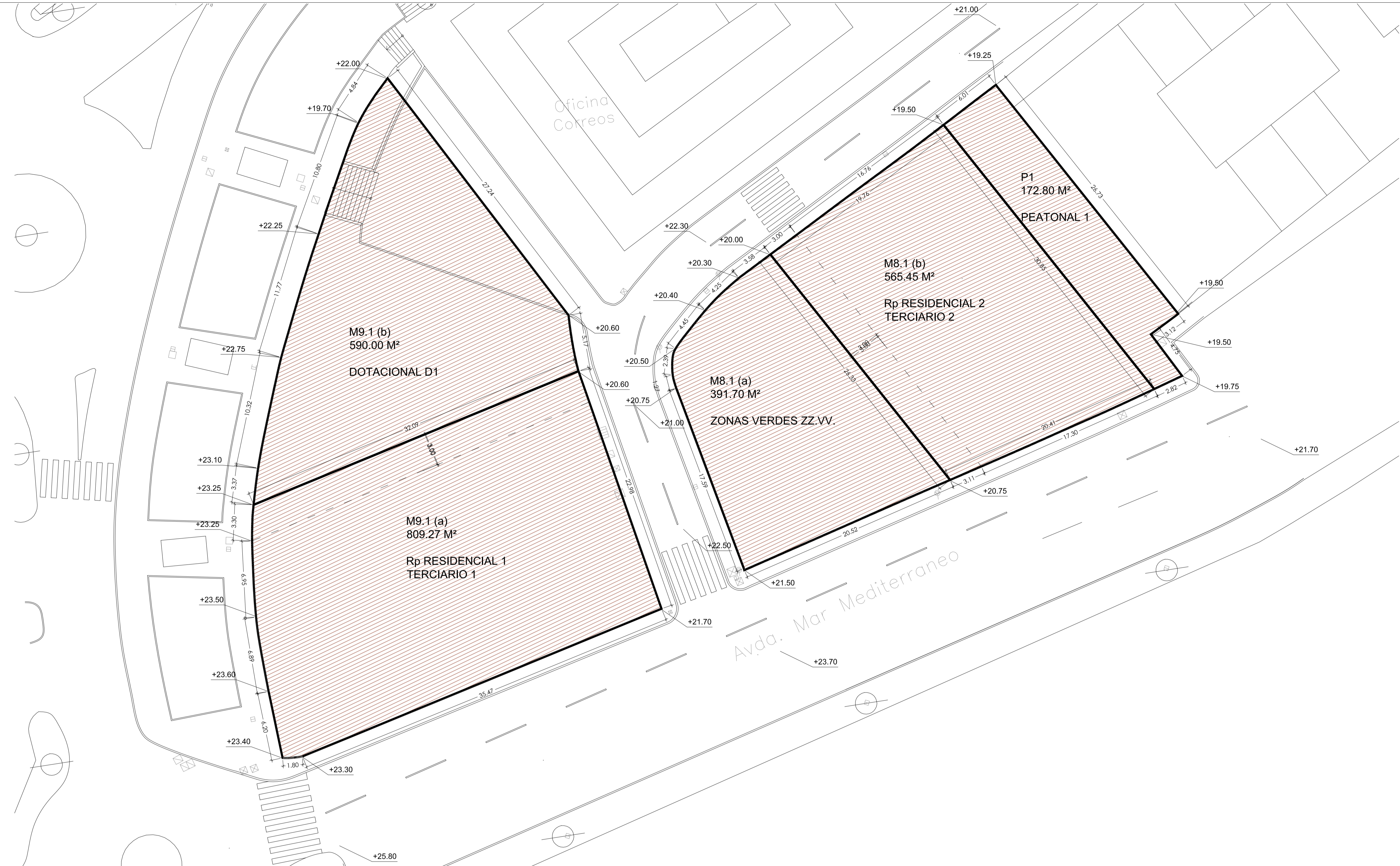


Edif. Modificado: PLAN MANZANAS M8.1 Y M9.1 ALTERNATIVA 2
 Verificación: 18/07/2021, 10:00 AM, 18/07/2021, 10:00 AM
 Documento firmado electrónicamente desde el portal de acceso electrónico al sistema de gestión de la información pública. Gestión: 18/07/2021, 10:00 AM

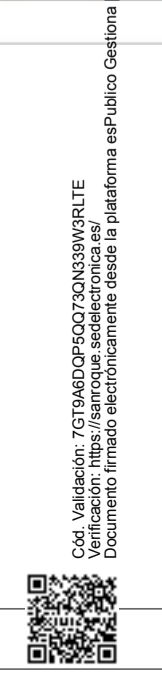
DOTACIONAL
 RESIDENCIAL TERCARIO



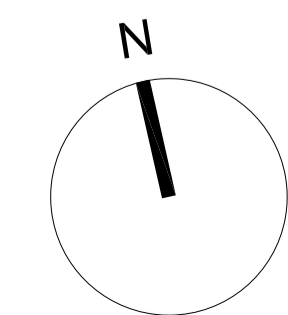
INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		
ORDENACION PORMENORIZADA	DENSIDADES y EDIFICABILIDAD	Ayuntamiento de San Roque
TERRITORIO MUNICIPAL		Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
PLANO: O.1.3	nº de planos	(BORRADOR) AVANCE
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400	



MANZANAS M8.1 Y M9.1 ALTERNATIVA 2																	
MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD			M² TECHO			SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD			OBSERVACIONES	APARCAMIENTOS			
			residencial	OCUPACION	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS	ALTURA		TERCIARIO	OCUPACION	TERCIARIO		ALTURA	OBLIGATORIOS	AP. VIVIENDA	AP. TERCARIO
M8.1	565,45	RESIDENCIAL (RS) TERCIARIO T2 en BAJA		85,00%	2,918	1650	17	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª		0,668	85,00%	378	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	20	17	3
M9.1	809,27	RESIDENCIAL (RS) TERCIARIO T2 en BAJA		80,00%	2,953	2390	24	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª		0,477	80,00%	386	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	27	24	3
	1374,72					4040	41		8870			764			18074	41	6
TOTAL EDIF. RESIDENCIAL+TERCIARIO														4804			
DOTACIONES Y ZONAS		SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	COEFICIENTE EDIF												
M9.1	590,00	DOTACIONAL CULTURAL	1000	100,00%	1,695												
M8.1	391,72	ZONAS VERDES (JUEGO DE NIÑOS)															
M8.1	173,00	VIARIO PEATONAL O RODADO INTERIOR DE ACCESO															
	1154,72		1000														



AMBITO



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ

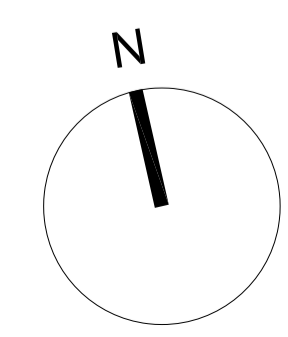
ORDENACION PORMENORIZADA	ALINEACIONES Y RASANTES	Ayuntamiento de San Roque
TERRITORIO MUNICIPAL		Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
PLANO: O.2.2	nº de planos	
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400	(BORRADOR) AVANCE



MANZANAS M8.1 Y M9.1 ALTERNATIVA 2																		
MANZANA	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD residencial		COEFICIENTE RESIDENCIAL	M² TECHO RESIDENCIAL		Nº VIVIENDAS	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD Terciario		M² TECHO Terciario	ALTURA	OBSERVACIONES	APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS		
			OCUPACION								OCUPACION						AP. VIVIENDA	AP. Terciario
M8.1	565,45	RESIDENCIAL (R5) TERCIARIO T2 en BAJA		85,00%	2,918	1650	17	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª		0,668	85,00%	378	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	20	17	3	
M9.1	809,27	RESIDENCIAL (R5) TERCIARIO T2 en BAJA		80,00%	2,953	2390	24	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª		0,477	80,00%	386	4 plantas + 5ª 50% de la 4ª se permite una altura mas	p. baja diáfana no computa volumen	27	24	3	
	1374,72					4040	41			8870		764			18074	41	6	
TOTAL EDIF RESIDENCIAL+TERCIARIO																4804		
DOTACIONES Y ZONAS		SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	COEFICIENTE EDIF													
M9.1	590,00	DOTACIONAL CULTURAL	1000	100,00%	1,695													
M8.1	391,72	ZONAS VERDES (JUEGO DE NIÑOS)																
M8.1	173,00	VIARIO PEATONAL O RODADO INTERIOR DE ACCESO																
	1154,72		1000															

Edif. Modificado: 08/07/2021 10:00 AM. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL. Documento firmado electrónicamente desde el portal de acceso electrónico al sistema de información pública. Gestión: 01 de 06

- ZONAS VERDES
- DOTACIONAL
- AMBITO

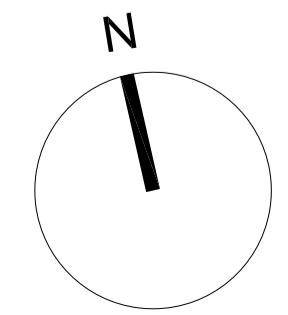


INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		
ORDENACION PORMENORIZADA	DOTACIONES	Ayuntamiento de San Roque
TERRITORIO MUNICIPAL		Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
PLANO: 0.2.3	nº de planos	(BORRADOR) AVANCE
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400	



- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- FAROLA TIPO 1 EXISTENTE
- FAROLA TIPO 2 EXISTENTE
- IMBORNAL EXISTENTE

ÁMBITO



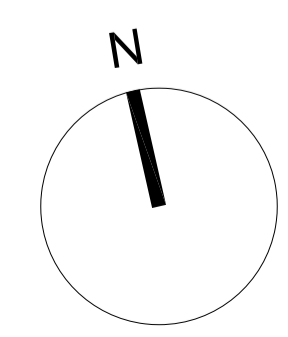
A3: Modificación de PLANOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
 Verificación: 18/07/2021, 12:00h. Modificación de
 Documento firmado electrónicamente desde el portal de enjuicio. Gestión | Página 63 de 66

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 Y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		
ORDENACION PORMENORIZADA	INFRAESTRUCTURAS RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	Ayuntamiento de San Roque
TERRITORIO MUNICIPAL		Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
PLANO: O.2.4a	nº de planos	
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400	(BORRADOR) AVANCE



- RED DE MEDIA TENSION —
- RED DE BAJA TENSION —
- ARQUETA DE BAJA TENSION

ÁMBITO



A3: Modificación puntual del PGOU de San Roque. Ordenación de Infraestructuras de Baja y Media Tensión. Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Ayuntamiento de San Roque. Documento firmado electrónicamente desde el portal de la Administración Electrónica. Página 63 de 66.

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		
ORDENACION PORMENORIZADA	INFRAESTRUCTURAS RED DE BAJA Y MEDIA TENSION	Ayuntamiento de San Roque
TERRITORIO MUNICIPAL		Area de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
PLANO: O.2.4b	nº de planos	(BORRADOR) AVANCE
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400	



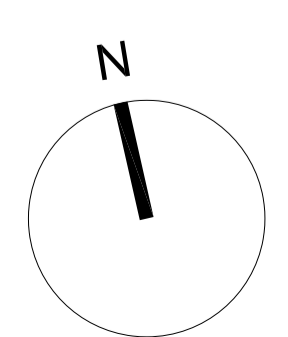
RED DE AGUAS RESIDUALES 


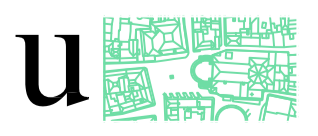
POZO DE SANEAMIENTO 

ÁMBITO 



A3: Modificado: INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 Y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ
 Verificación: Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 Documento firmado electrónicamente desde el portal de enjuicio. Gestión | Página 46 de 46



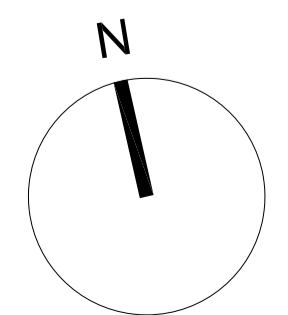
INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 Y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		
ORDENACION PORMENORIZADA TERRITORIO MUNICIPAL	INFRAESTRUCTURAS RED DE AGUAS RESIDUALES	Ayuntamiento de San Roque Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
PLANO: O.2.4c	nº de planos	(BORRADOR) AVANCE
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400	 



RED DE ABASTECIMIENTO ———

ARQUETA DE ABASTECIMIENTO □

ÁMBITO

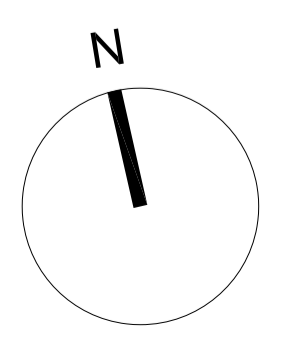
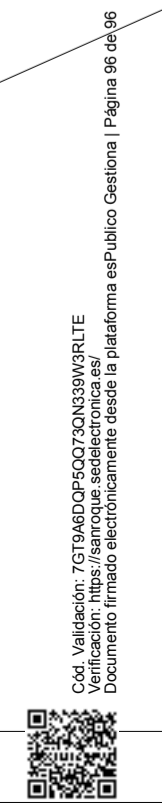


A3: Verificación de la información contenida en el presente documento.
 Verificación: Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 Documento firmado electrónicamente desde el portal de la Administración Electrónica

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		
ORDENACION PORMENORIZADA	INFRAESTRUCTURAS RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS	Ayuntamiento de San Roque
TERRITORIO MUNICIPAL		Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
PLANO: O.2.4d	nº de planos	
FECHA: JULIO 2021	ESCALA: A1 - 1:200 A3 - 1:400	
(BORRADOR) AVANCE		



- RED DE PLUVIALES
- POZO EXISTENTE
- IMBORNAL EXISTENTE
- ÁMBITO



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS 8 y 9 DEL P.P. DEL ÁREA 10GD (MI023) DEL PGOU DE SAN ROQUE. CÁDIZ		
ORDENACION PORMENORIZADA TERRITORIO MUNICIPAL PLANO: 0.2.4e FECHA: JULIO 2021	n° de planos ESCALA: A1 - 1:150 A3 - 1:300	Ayuntamiento de San Roque Área de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Campo de Gibraltar (Cádiz)
INFRAESTRUCTURAS RED DE PLUVIALES (BORRADOR) AVANCE		