



**ÁREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y
FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA
EXP-URB-PLA-EO 5915/2025 NMG/JACS**

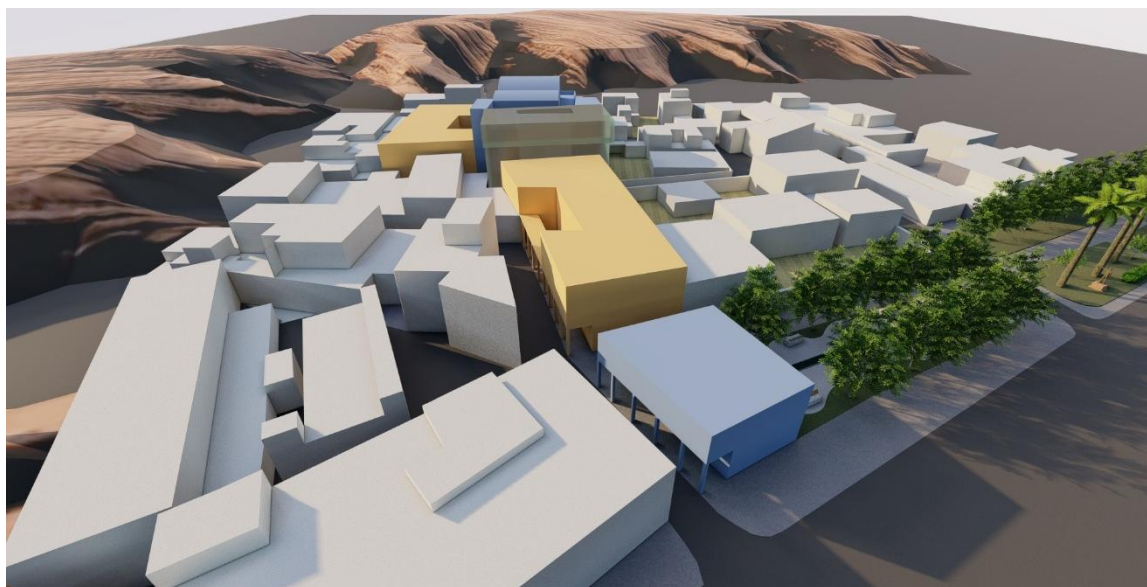
**DOÑA ANA NÚÑEZ DE COSSÍO, DOCTORA EN DERECHO, FUNCIONARIA DE
ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN DE CARÁCTER NACIONAL,
SUBESCALA SECRETARÍA, CATEGORÍA SUPERIOR Y SECRETARIA GENERAL DEL
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

CERTIFICO:

Que la documentación que incluye a continuación del presente certificado, corresponde al documento denominado Estudio de Ordenación de la actuación de mejora urbana “AMU-La Fábrica” en La Estación de San Roque, TM San Roque, promovido por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque, conforme al documento redactado por los servicios técnicos municipales, por Decreto de Alcaldía número 2026-4251 el día 3 de agosto de 2026, consta de 88 páginas, incluido el presente certificado, debidamente codificadas y firmadas electrónicamente.

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

Documento firmado electrónicamente al margen



**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (AMU) “LA FABRICA” (Áreas-05-07-ES del PGOU de San Roque) NUCLEO DE LA ESTACIÓN FÉRREA T.M. DE SAN ROQUE (Campo de Gibraltar-CÁDIZ)
Documento de Aprobación Inicial. Septiembre 2025**

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
ARQUITECTOS: NICOLÁS MONCADA GARCÍA E ISABEL REVUELTA RUEDA
EXpte 7379/2025



Ilustre Ayuntamiento
de San Roque



A. MEMORIA.....	5
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO	5
1.1. ANTECEDENTES. SITUACIÓN ACTUAL	5
1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.....	7
1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE.	7
1.3.1. Planeamiento urbanístico general y de desarrollo.	7
1.3.2. Evaluación Ambiental Estratégica	9
1.3.3. Evaluación de Impacto en Salud	11
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ELEGIDO PARA LA ORDENACIÓN.....	11
1.5. INICIATIVA Y REDACCION.	12
1.6. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO Y PROBLEMAS DETECTADOS.....	13
1.6.1. Caracterización del entorno y problemas detectados.	13
1.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	17
1.8. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZACIÓN DE LA ZONA Y AFECCIONES.	18
1.9. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.....	18
1.10. DIAGNOSTICO. RESUMEN.....	19
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	21
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	22
3.1. POSIBLES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN.....	22
3.1.1. Alternativas de actuación.....	22
3.1.2. Valoración y justificación de la alternativa seleccionada.....	26
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. OBJETIVOS Y CRITERIOS.	27
3.2.1. Objetivos de la nueva ordenación.	27



3.2.2.	Uso Global, edificabilidad y densidad máxima.	30
3.2.3.	Criterios y descripción de la ordenación urbanística detallada de la Actuación de Mejora Urbana.....	31
3.2.4.	Criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística.....	31
3.2.5.	Redes generales de infraestructuras.	32
3.3.	JUSTIFICACIÓN Y CÁLCULO DE LAS CESIONES, RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.	32
3.3.1.	Cesión el deber de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (10% de A.M.) en la AMU.....	32
3.3.2.	Reservas y estándares dotacionales.	33
3.4.	VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	34
3.4.1.	Coherencia con la ordenación del territorio.....	34
3.4.2.	Sistema de ciudades.	34
3.4.3.	Sistema de comunicaciones y transportes.	35
3.4.4.	Equipamientos y servicios supramunicipales.	35
3.4.5.	Infraestructuras.	35
3.4.6.	Usos del suelo y la localización de las actividades económicas.....	35
3.4.7.	Uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.....	35
3.4.8.	Vías pecuarias.	36
3.5.	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	36
4.	MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	36
4.1.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	37
4.1.1.	Grado de precisión de las determinaciones económicas	37
4.1.2.	Determinación de los costes de la actuación	38
4.1.3.	Establecimiento de los costes unitarios	38
4.1.4.	Importe total de la AMU	42



4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	43
4.2.1. Marco legal aplicable.....	43
4.2.2. Formas de gestión de los terrenos.....	44
4.2.3. Análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas.....	44
4.2.4. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.	45
4.2.5. Memoria de Viabilidad Económica - Análisis económico financiero de la actuación.....	45
4.2.6. Conclusiones.....	46
4.3. AVANCE DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	46
4.4. PLAN DE ETAPAS.....	48
B. NORMATIVA URBANÍSTICA	50
C. RESUMEN EJECUTIVO	55
D. ANEJOS.....	59
E. CARTOGRAFÍA	60

I-Planos de información

- I.1. Plano de situación en relación con el PGOU dentro del municipio 1/5.000
(Adaptación parcial- Clasificación del suelo)
- I.2. Plano de situación en relación con el PGOU dentro del municipio 1/5.000
(Adaptación parcial- Usos globales del suelo)
- I.3. Plano de emplazamiento en la urbanización
- I.4. Catastral y ortofoto
- I.5. Topográfico, edificación y usos existentes
- I.6. Planeamiento aprobado.
- I.7. Estructura de la propiedad



A-Estudio de alternativas

A.1 Alternativa 1 ó "Cero"

A.2 Alternativa 2

A.3 Alternativa 3

O-Planos de ordenación

O.1. Alternativa elegida. Ordenación detallada. Usos e intensidad de usos

O.2. Ordenación de volúmenes

O.3. Alineaciones y rasantes. Alturas de la edificación

O.4. Esquema de ordenación volumétrico.

O. 5 Infraestructuras. Esquemas de acometidas



A. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

1.1. ANTECEDENTES. SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito objeto del presente estudio de ordenación corresponde con la propuesta de delimitación efectuada para la Actuación de Mejora Urbana (AMU) delimitada por las parcelas con las siguientes referencias catastrales:

1.	1407606TF8110N0001EB	c/ San Antonio, 5	1.244 m ²
2.	1407618TF8110N0001GB	c/ Ancha, 24	408 m ²
3.	1407617TF8110N0001YB	c/ Ancha, 26	285 m ²
4.	1407614TF8110N0001WB	c/ Ancha, 32	697 m ²
5.	1407615TF8110N0001AB	c/ Ancha, 28	156 m ²

que se corresponde con la finca registral nº 32.466, inscrita en el Registro de la Propiedad de San Roque al Tomo 1.545, Libro 542 folio 14, con una superficie de 1.994,37 m². (parcelas 1,2 y 3) y con la finca registral nº 8020, inscrita en el Registro de la Propiedad de San Roque, tomo 1430, libro 480, folio 211 con una superficie según el registro de 900 m² (parcela nº 4 y 5).

Dentro del ámbito de la propuesta de delimitación de la actuación de mejora urbana (AMU) se incluye el callejón existente que da acceso a la parcela 3 con una superficie de 85 m².



Situación del AMU en el entorno del núcleo de población.



Se trata de una zona homogénea delimitada en suelo clasificado como Urbano Consolidado con uso global residencial de acuerdo con lo dispuesto en el vigente PGOU y su Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU vigente en la zona de la Estación de San Roque, T.M. de San Roque (Cádiz).

Actualmente, existen varias construcciones de uso industrial (antigua fábrica textil) y terciario (oficina en edificación prefabricada) que se encuentran en situación o régimen legal de "fuera de ordenación", así como antiguas edificaciones de uso residencial en estado ruinoso.

El inmueble principal, propiedad del Ayuntamiento de San Roque, está situado en la Calle San Antonio núm. 5. y Calle Los Tres Pozos números 24 y 26, C.P. 11368 de la Estación de San Roque e incluye tanto la antigua fábrica textil como las viviendas de los trabajadores de la fábrica. (parcelas 1,2 y 3)



La suma de la superficie catastral total de los solares es de 3.016 m² y en el Registro de la propiedad de 1994,37 m².

LISTADO DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

1407606TF8110N0001EB	CL SAN ANTONIO, 5	Industrial	2.400 m ²
1407618TF8110N0001GB	CL ANCHA, 24	Residencial	288 m ²
1407617TF8110N0001YB	CL ANCHA, 26	Residencial	72 m ²
1407615TF8110N0001AB	CL ANCHA, 28	Comercial	156 m ²

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA (según catastro):

2.916 m²



1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

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

El objeto principal del presente instrumento es delimitar una zona homogénea constituida por las citadas parcelas para la ordenación de una actuación de mejora urbana, incluidas dentro de las actuaciones de transformación urbanística prevista en la LISTA con el objetivo de incrementar la edificabilidad y obtener las dotaciones públicas necesarias para el reequipamiento de la zona dentro del propio ámbito delimitado.

La actuación no precisa ni conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

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

Partiendo de esta premisa general, **los objetivos y criterios fundamentales** para la ordenación detallada de la zona son los siguientes:

1. Mejora de la permeabilidad peatonal y conectividad entre la Avda. del Guadarranque (antigua c/ Ancha), c/ San Antonio y Plaza de la Iglesia.
2. Incrementar la edificabilidad para la ejecución de al menos un 30% de uso de vivienda protegida pública.
3. Incrementar las dotaciones públicas en este ámbito de suelo urbanizado, para compensar un aumento de edificabilidad, densidad y nuevos usos.
 - 3.1. Rehabilitación de la antigua fábrica textil de Argenpunt para Centro Cultural y demás equipamientos comunitarios básicos.
 - 3.2. Nuevos espacios libres públicos y aparcamientos bajo rasante.
4. Mejora de la urbanización incluyendo la peatonalización de c/ San Antonio.
5. Contribuir a la sostenibilidad urbana, promoviendo la eficiencia en el uso de los recursos y la reducción del impacto ambiental de la actuación.
6. Adaptación a los criterios de desarrollo urbano sostenible de la Agenda urbana local.

1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

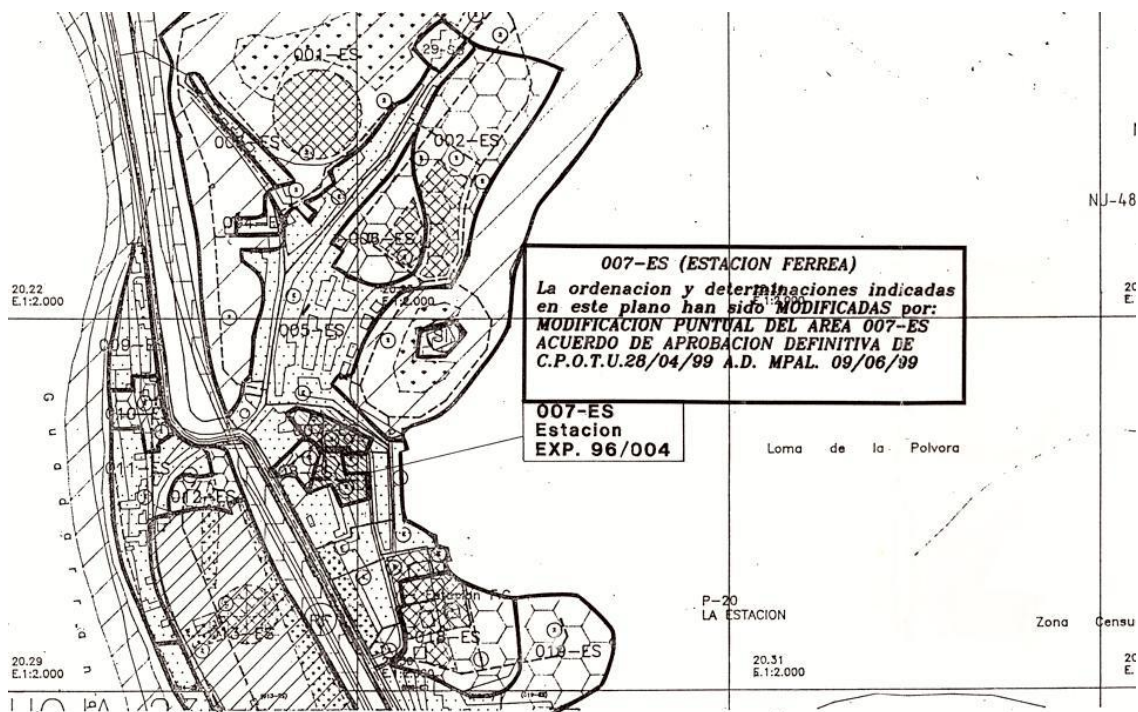
1.3.1. Planeamiento urbanístico general y de desarrollo.

El presente documento tiene como planeamiento vigente el PGOU de San Roque, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 25 de Julio de 2.000 publicándose en el BOP nº 269 con fecha 20/10/2001 y su documento de



Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 19 de Diciembre, LOUA) aprobado por el Ayuntamiento en el Pleno de 7 de Mayo de 2.009 y publicado en el BOP nº 120 de fecha 27/06/2011.

Asimismo, se realiza al amparo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Reglamento de la LISTA o Reglamento). La ordenación detallada del ámbito donde se incluyen las parcelas objeto del presente documento se establece en la modificación puntual del PGOU de San Roque", aprobado definitivamente con fecha 9 de junio de 1.999 recogida en el PGOU de 2000. Según el PGOU de San Roque, el ámbito se encuentra en dos áreas distintas de suelo de Urbano, 05-ES y 07-ES, aunque con idénticas determinaciones urbanísticas.



Ordenación detallada del suelo urbano. PGOU 2000.

Determinaciones urbanísticas:

- **Clasificación del suelo: urbano**
- **Regulación: complementariedad**
- **Remisión a planeamiento: ordenanza directa**
- **Parcela mínima: 100 m²**
- **Edificabilidad: 1,50 m²/m²**
- **Ocupación: 75%**
- **Separación a calle y linderos: 0 m**
- **Densidad media: 50 viv/ha**
- **Altura reguladora: 6,50 m o dos plantas**



- **Tipología: R3 Vivienda en ámbito de edificación tradicional y T2 Terciario en edificación en núcleos.**
- **Usos compatibles: residencial, terciario, industrial**
- **Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la agregación de dos o más propiedades en una unidad edificatoria.**

1.3.2. Evaluación Ambiental Estratégica

Según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), los Estudios de Ordenación se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, como así se recoge en su artículo 40.4.b).

No obstante, el apartado 5 del mismo artículo estipula lo siguiente:

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

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.
- b) Los Estudios de Detalle y los restantes instrumentos complementarios.
- c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) **en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.** Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial."

Dado que los Estudios de Ordenación se encuentran incluidos en el citado apartado 4.b) se ha solicitado, por parte del Ayuntamiento de San Roque el correspondiente pronunciamiento expreso del órgano ambiental correspondiente sobre la procedencia de someter a evaluación ambiental estratégica simplificada el presente Estudio de Ordenación (2025-S-RC-4980), con la contestación por parte de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente (Ref.: PLC/FJJU/ECBG-Prevención y Control Ambiental C/CA/078/25, en fecha 20/08/2025 de la no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos y sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivos y vinculantes.

Por tanto, dado que se trata de una **modificación mínima, la propuesta planteada, no está sometida a evaluación ambiental estratégica habida cuenta de:**

- Su reducido ámbito de actuación: el ámbito donde actúa el presente Estudio de Ordenación se circunscribe a dos parcelas registrales y cuatro catastrales de reducidas dimensiones, cuyo ámbito total es de 3016 m2 aproximadamente.
- No se produce, con los objetivos propuestos en el presente documento, un cambio en la urbanización ni una transformación del suelo existente,



únicamente se pretende cambiar la ordenación urbanística detallada de la zona en cuestión, con una ordenación más acorde y coherente con el contexto urbano donde se encuentra.

- No afecta a espacio público ni dotaciones locales ni generales existentes.

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

- Por otro lado, se trata de varias parcelas con la consideración de solar, en la que el incremento de edificabilidad no produce efectos adversos al medio ambiente ya que:

1. No existe incremento significativo del consumo de agua puesto que el incremento de la edificabilidad es poco significativo (aproximadamente 500 m² de techo, ya que la edificabilidad pasa de 1,5 m²/m² a 1,66 m²/m²).
2. No existe incremento significativo de vertidos a la red de saneamiento municipal por lo que no precisa aumento de la capacidad de evacuación de las redes.
3. No existe incremento de la contaminación atmosférica por producción de gases o ruidos ya que las actividades industriales no están permitidas en este ámbito.
4. No existe aumento de la contaminación lumínica puesto que no existe incremento de la urbanización. En todo caso se producirá una reducción de la contaminación lumínica al mejorar el alumbrado público de la zona homogénea.

Por todo lo anterior, se justifica que NO será necesario someter a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada este Estudio de Ordenación y a tenor de la contestación por parte de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente (Ref.: PLC/FJJU/ECBG- Prevención y Control Ambiental C/CA/078/25, en fecha 20/08/2025 de la no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos y sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivos y vinculantes.



1.3.3. Evaluación de Impacto en Salud

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

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

La propuesta de Actuación de Mejora Urbana contenida en el presente documento no encaja dentro de los criterios expuestos en los citados artículos, dado que el ámbito se encuentra dentro de la malla urbana consolidada de la ciudad, con su heterogeneidad de usos y servicios de infraestructuras existentes. Además, uno de los motivos fundamentales que originan la necesidad de incrementar la intensidad del uso de la parcela es mejorar la calidad de vida y percepción social con la introducción de una dotación pública como equipamiento comunitario, hoy por hoy inexistente en esta zona, por lo que se estima que NO es necesario someterlo a Evaluación de Impacto en Salud, dado que la actuación no se encuentra en un área urbana precisamente desfavorecida.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ELEGIDO PARA LA ORDENACIÓN.

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

No obstante, con la aprobación del Reglamento de la LISTA, éste establece en su Disposición Transitoria Tercera (DT3ª).

"Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes", lo siguiente:

"1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de



delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

(...)"

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

"Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.

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

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

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

1.5. INICIATIVA Y REDACCION.

La iniciativa del presente Estudio de Ordenación correspondería al Ayuntamiento de San Roque con CIF P1103300H y domicilio social en Plaza de las Constituciones, San Roque (Cádiz), CP 11360, como propietario del 100 % de la superficie total del ámbito, representada por las fincas registrales nº 32.466 y nº 8020 inscritas en el Registro de la Propiedad de San Roque.

El presente estudio de ordenación ha sido redactado por Isabel E. Revuelta Rueda y Nicolás Moncada García, Arquitectos colegiados del COACádiz.



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

La zona objeto de la actuación de mejora urbana se sitúa entre la Avenida del Guadarranque al Oeste y la c/ San Antonio al Este y entre la c/ Iglesia al Sur y la c/ Los Tres Pozos al Norte.

Tiene forma irregular una superficie aproximada de 3.016 m² según el levantamiento topográfico realizado.



Situación del ámbito en el entorno

1.6.1. Caracterización del entorno y problemas detectados.

El núcleo urbano de la Estación se sitúa al Suroeste del término municipal, en la intersección de las estribaciones de la Loma de la Pólvara y las terrazas aluviales del río Guadarranque. Esta característica topográfica propició el asentamiento desde el S.XIX, dado que se haya en el cruce formado por la carretera de Ronda y el paso más favorable del río.

El trazado de la vía férrea que transcurre hacia el interior de la Península (línea Algeciras-Bobadilla), y el de la antigua carretera A-405 San Roque-Castellar-Jimena-Ronda, que transcurren en paralelo, han condicionado el crecimiento del asentamiento hacia el Este por constituir una verdadera barrera con el río.

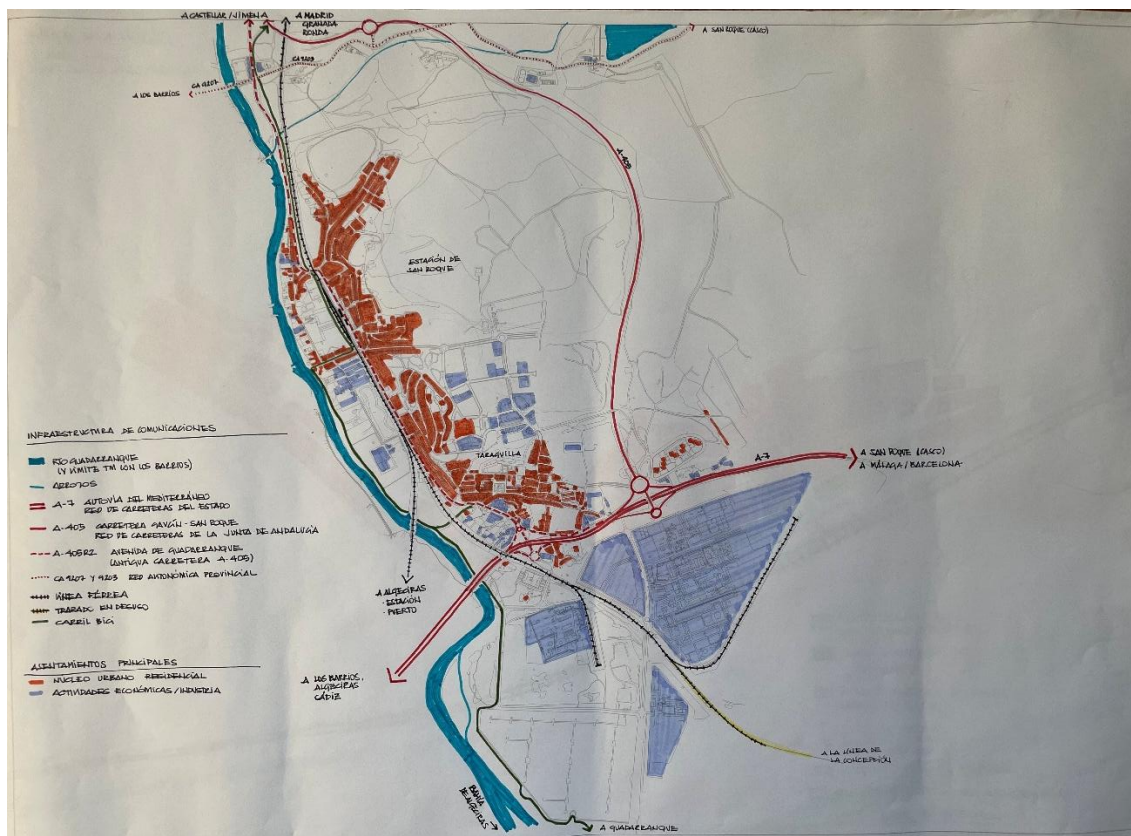
Forma junto con el núcleo de Taraguilla un asentamiento continuo hasta el cruce con la N-340. La planta es irregular, tentacular y carente de unidad. Se trata de un barrio de construcción tradicional, con un parcelario irregular y viviendas unifamiliares entre medianeras, situadas a los lados de calles estrechas que siguen las curvas de nivel.

La configuración del territorio y la topografía, unido a las vías de comunicación, también han favorecido a lo largo de los años la implantación de actividades



industriales al Norte y al Sur de la población, así como en el lado opuesto de la vía, incluso en el propio núcleo de población, de menor tamaño.

Se trata por tanto de un entorno donde convive el uso residencial con el industrial y logístico, y con capacidad de albergar nuevas actividades terciarias, ligadas al comercio y al turismo, gracias a su ubicación como lugar de llegada, de paso y por la cercanía a espacios naturales.



Análisis territorial del núcleo de la Estación de San Roque-Taraguilla, San Roque.

La situación periférica del núcleo de la Estación respecto del núcleo principal de la ciudad histórica de San Roque ha supuesto un relativo aislamiento y el barrio se halla necesitado de actuaciones de mejora urbana para paliar su déficit de equipamientos.

La tipología edificatoria mayoritaria en la Estación de San Roque es la de vivienda unifamiliar entre medianeras situada a ambos lados de largas calles que se adaptan a la pendiente de las lomas.





Imagen antigua y actual del interior de la Estación de San Roque

Existen muy pocos ejemplos de otras tipologías residenciales más asequibles y adaptadas a las necesidades de algunos colectivos sociales.

Asimismo, se observa una falta de equipamiento comunitario que dé servicio y mejore las condiciones de los habitantes de la barriada. Los existentes, son muy básicos y se sitúan de forma salpicada, sin conexión entre ellos ni con espacios libres.



Análisis de los tipos edificatorios y equipamientos.

Desde el punto de vista de la **movilidad urbana**, esta se ve muy condicionada por la forma como está dispuesta la edificación.

La vía principal es la Avenida del Guadarranque, con una sección generosa y espacios libres de calidad en el frente de la Estación, que conecta la barriada



hacia el Norte con Castellar y Jimena, y hacia el Sur con Taraguilla y con la N-340 al arco de la Bahía y al núcleo principal de San Roque. Existe un viario que atraviesa de forma transversal, que comunica el barrio con la calle Río, al otro lado de las vías a través de un paso a nivel, y con el polígono industrial situado en la Loma de la Pólvara. El resto son viales interiores formados por calles estrechas, con secciones de 3,50-4,00 m y plataforma única en la zona más cercana a la Estación y de 6,50-7,00 en zonas más altas y recientes, con diferenciación de acerado y calzada. Asimismo, existe un gran número de calles que terminan en fondos sin salida, debido a las pendientes de las calles más periféricas. En la parte central apenas existe aparcamiento público. El poco que existe son solares habilitados de forma provisional para estacionamiento.

Las paradas de autobús que comunican con otros núcleos urbanos del entorno se sitúan en la Avda. del Guadarranque. Desde ahí nacen también los carriles bici que conectan hacia el Norte con Castellar y hacia el Sur con los núcleos de la Bahía.



Análisis de la movilidad

Dentro del ámbito delimitado se encuentra el edificio singular de la antigua fábrica de punto, Argenpunt, actualmente cerrada y en desuso que durante muchos años generó actividad y empleo en la barriada.

La edificación principal está formada por tres plantas con fachada principal a la calle San Antonio. La fachada está formada por cerramiento de ladrillo a cara vista y vidrieras de estructura de hormigón armado con vidrio impreso armado.

Se trata de un edificio de tipología fabril cuya tipología y configuración se remonta a la industria textil de finales de los años 60 del siglo XX. La antigua



fábrica de punto era una edificación dedicada específicamente a la manufactura y a la producción, con la estética propia de la arquitectura industrial del Movimiento Moderno que en Andalucía se introduce a partir de la década de los años 50.

El edificio forma parte de la vocación industrial del núcleo de la Estación que nace con la llegada del ferrocarril a esta población a finales del siglo XIX con la implantación de la línea de la compañía Algeciras-Gibraltar Railway Company, que fue una empresa ferroviaria hispano-británica, artífice de la construcción de la línea Bobadilla-Algeciras fundada en 1888.

Se trata de un edificio único y sus características constructivas y arquitectónicas pone en valor su especificidad técnica y tectónica al tratarse de uno de los ejemplos más singulares de la arquitectura industrial del municipio.

Su singularidad es idónea para la implantación de un centro cultural de barrio y cualquier otro uso público dotacional y de equipamiento comunitario.

Por otro lado, junto a la fábrica, en el solar que ocupan las antiguas viviendas de los trabajadores, se puede propiciar una renovación del tejido urbano mediante la introducción de usos de vivienda asequible de carácter público que permita introducir nuevas tipologías residenciales y se pueda atender la demanda de vivienda pública en alquiler para jóvenes del núcleo de población de la Estación.

1.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística aprobada por el Ayuntamiento de San Roque el 7 de mayo de 2009, estableció según lo exigido en la legislación urbanística entonces vigente (Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.) la asignación de edificabilidades y densidades globales para las áreas y sectores del PGOIUU

En el caso que nos ocupa, son los siguientes:

- La densidad media es de 50 viv/ha
- La edificabilidad media es de 1,5 m²/m²

Los coeficientes de homogenización a tener en cuenta son los siguientes:

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



El resumen de las determinaciones urbanísticas actuales y el resultado de su aplicación por el PGOU son las siguientes:

- CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO
- USO GLOBAL: RESIDENCIAL (Rt)
- USO PARCELA: Residencial (Rp) y terciario (Tc)
- SUPERFICIE: 3.016 m²s
- SUPERFICIE EDIFICABLE: $3.016 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.524 \text{ m}^2\text{t}$
- Número máximo de viviendas: $50 \times (3.016/10000) = 15 \text{ viviendas}$

Plazas de aparcamientos mínimo: 45 Uds.

Con estas limitaciones tendríamos aproximadamente las siguientes condiciones:

- Teniendo en cuenta que el estándar medio establecido en la legislación es de 96/100 m² construidos/vivienda, tendríamos (15x100) 1.500 m² de techo Residencial y el resto, es decir 2.024 m²t para usos compatibles terciarios e industrial.

1.8. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZACIÓN DE LA ZONA Y AFECCIONES.

Dado que el ámbito de la actuación está clasificado como suelo urbano consolidado, se encuentra rodeado por todos los servicios públicos; abastecimiento de agua y saneamiento, red eléctrica, red de comunicaciones electrónicas y alumbrado público de la red municipal perteneciente al Ayuntamiento de San Roque.

Teniendo en cuenta la condición actual de solar, y el incremento del uso residencial que se pretende implantar, el aumento de la densidad de viviendas, y altura del edificio, no obstante, se considera que la actuación no debe crear ninguna afección significativa a las citadas redes de suministro ni un impacto significativo negativo en el área urbana donde se encuentra.

1.9. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.

LISTADO DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

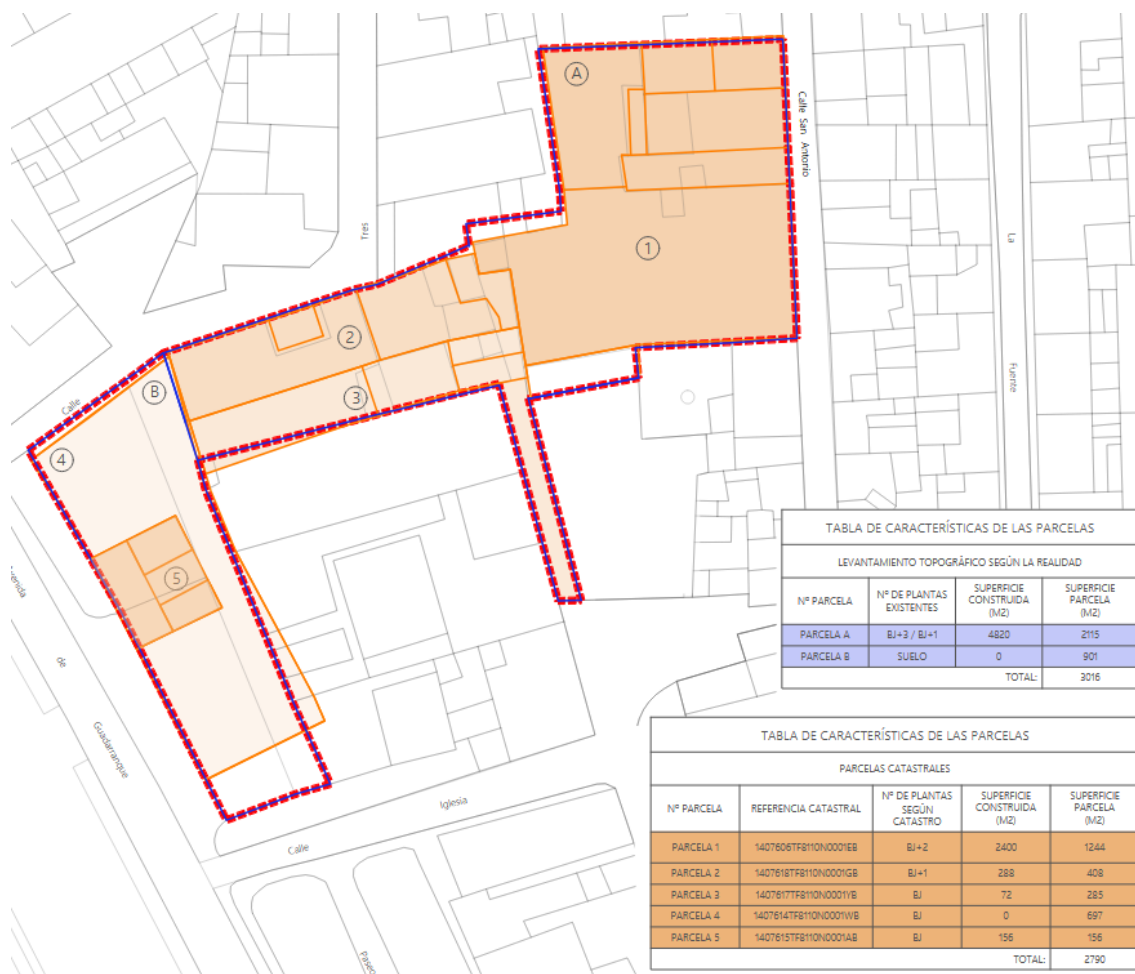
1-	1407606TF8110N0001EB	CL SAN ANTONIO, 5	Industrial	2.400 m ²
2-	1407618TF8110N0001GB	CL LOS TRES POZOS, 24	Residencial	288 m ²
3-	1407617TF8110N0001YB	CL LOS TRES POZOS, 26	Residencial	72 m ²
4-	1407614TF8110N0001WB	CL ANCHA	Suelo	0 m ²
5-	1407615TF8110N0001AB	CL ANCHA	Comercial	156 m ²

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:

2.916 m²

Los inmuebles 1,2 3, 4 y 5 pertenecen al Ayuntamiento de San Roque y están formadas por las fincas registrales nº 32.466 y nº 8.020 del Registro de la Propiedad de San Roque.





Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito

1.10. DIAGNOSTICO. RESUMEN

Tras el estudio previo de la zona y los problemas detectados parece clara la necesidad de dotar al área objeto de la actuación de una nueva ordenación detallada más acorde a la realidad urbana actual de su contexto.

El abandono de las distintas edificaciones por parte de sus antiguos propietarios, como es el caso de la fábrica textil y de las viviendas de los trabajadores ha propiciado la degradación de su entorno.

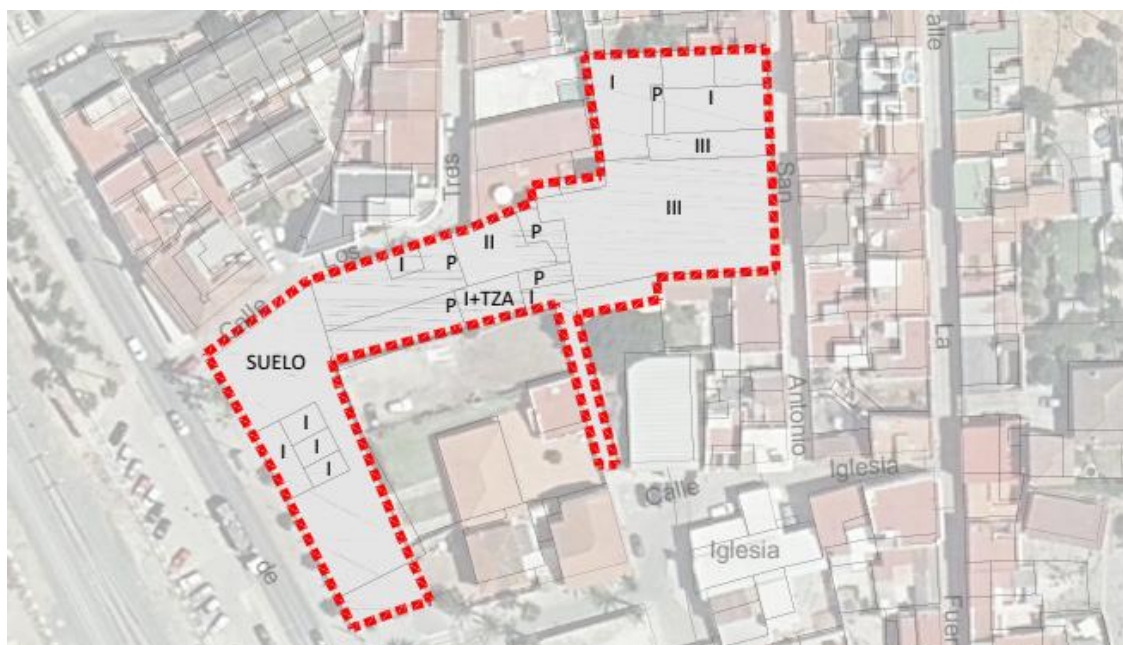
Por todo ello, resulta fundamental destacar tres necesidades fundamentales:

- Redensificar la zona para absorber la demanda de vivienda, fundamentalmente para crear un parque público de vivienda en alquiler para jóvenes
- Insertar una dotación pública que, lejos de alterar la identidad de la zona, contribuya a su enriquecimiento y dinamización. (LA FÁBRICA)
- Renaturalizar el entorno con la introducción de una zona verde pública necesaria como consecuencia del aumento de población.

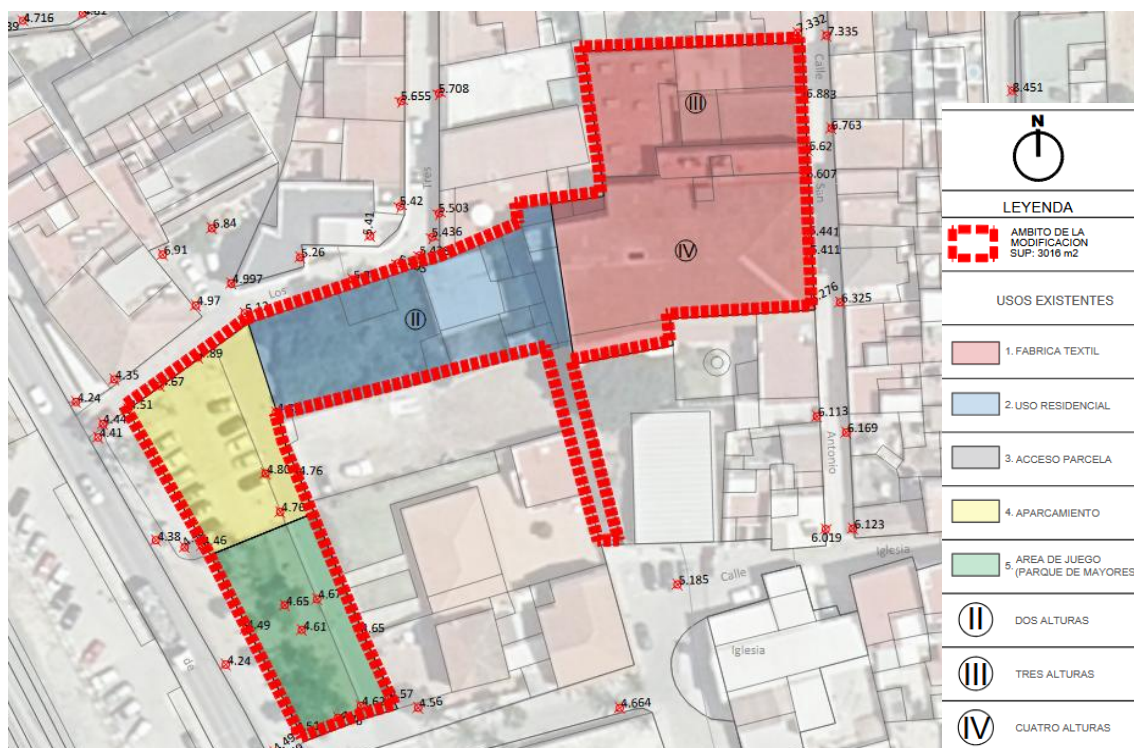


Estas medidas favorecerán la diversidad de usos y los beneficios asociados a esta nueva ordenación urbanística, especialmente en términos de mejora del bienestar socioeconómico de la población del entorno.

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



Situación actual de la zona con las edificaciones existentes. 2023



Usos y alturas actuales



2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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

De esta manera la Delegación de Urbanismo ha iniciado, una vez adquirido el inmueble de la Antigua fábrica textil, diversas reuniones con los vecinos del barrio de la Estación para detectar las carencias de la zona y obtener las sugerencias de los vecinos para que, mediante esta participación vecinal, se pueda dar respuesta a las diversas demandas de la ciudadanía.

Viernes, 04 de jul, 2025

EuropaSur

Regístrate

San Roque compra la antigua Argenpunt, en La Estación, para viviendas y equipamientos para la barriada

La compra de la antigua factoría textil, de más de 2.000 metros cuadrados, se formalizará este viernes por 1 millón de euros

↳ [El parque Barbésula de Guadiaro, prácticamente listo para abrir este viernes 29 de diciembre](#)

↳ [Ruiz Boix solicita a la Junta y la APBA formación para el astillero de Cernaval](#)



basur.es/maritimas/formacion-astillero-Cernaval-Junta-APBA_0_1860714892.html



El objetivo principal de estas actuaciones es asegurar que los ciudadanos, colectivos y agentes implicados en el ámbito urbano tengan acceso a la información, puedan formular propuestas, expresar sugerencias y contribuir activamente al desarrollo de una actuación que afectará al entorno donde se ubica.





Junto al presente documento se plasma un Resumen Ejecutivo que contiene la delimitación de los ámbitos afectados por la nueva ordenación, una descripción contenida de la propuesta que se pretende, así como planos detallados que muestran la situación y el alcance de dichas intervenciones.

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

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

3.1. POSIBLES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN.

3.1.1. Alternativas de actuación.

Atendiendo a las circunstancias expuestas en este documento, se barajan diferentes alternativas técnicas, sin poder considerarse otras alternativas de ubicación dado que lo que se valora es la modificación de la ordenación detallada, es decir la modificación de los usos y de la intensidad de usos pormenorizados de un lugar determinado y concreto del barrio, cuyo uso global residencial no se altera.

La primera alternativa es la denominada Alternativa 0, es decir la de no actuación, con el mantenimiento de las condiciones urbanísticas que establece el vigente Plan General para las áreas 05 y 07-ES.

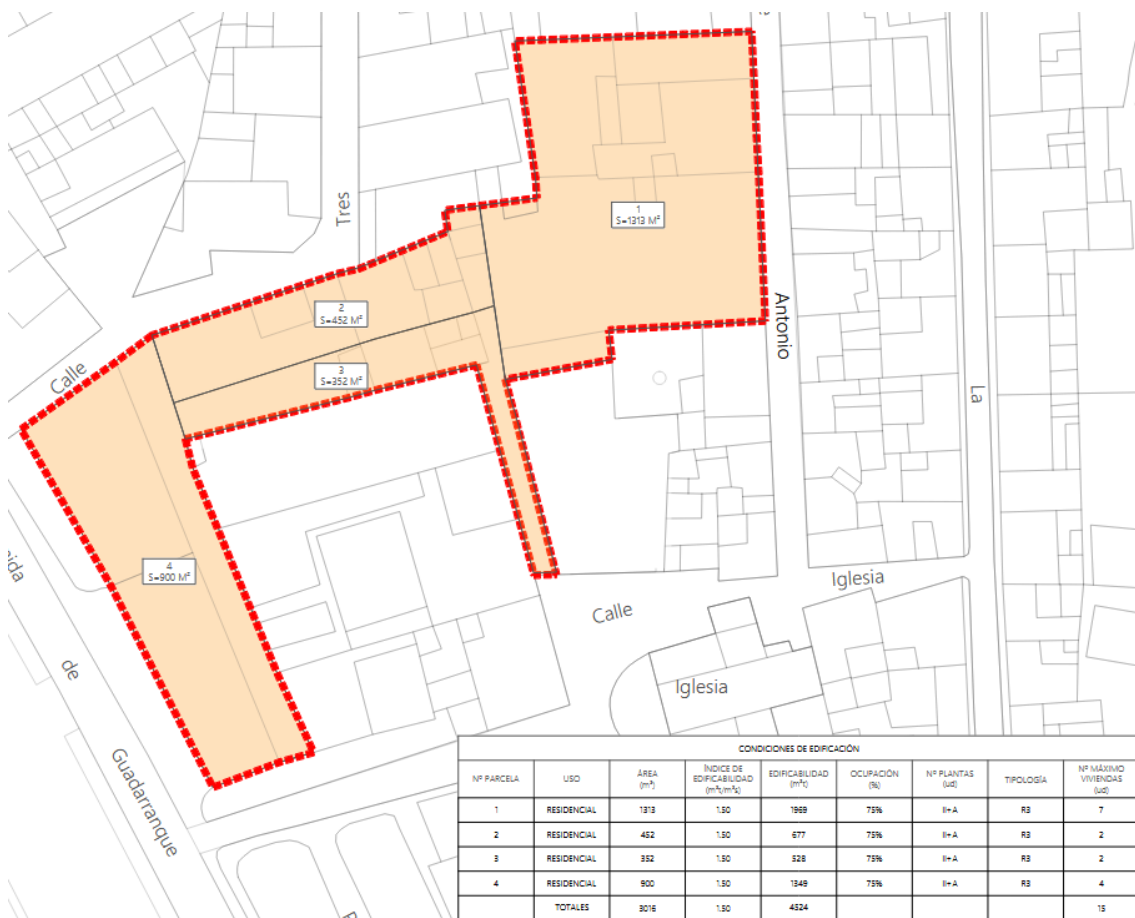
- **Alternativa 1. Situación de partida o alternativa "0":**

La alternativa 0 consiste en no modificar el uso ni la edificabilidad asignados actualmente a la parcela. El mantenimiento del planeamiento actual conlleva



por tanto la vigencia de los usos e intensidades de usos de la ordenación pormenorizada del vigente PGOU aprobado definitivamente el 25 de julio de 2000 y su adaptación parcial.

La incidencia de un uso puramente residencial, directamente en un crecimiento residencial ya histórico como es el núcleo de la Estación, de viviendas fundamentalmente unifamiliares entre medianeras, no puede sino generar a los ciudadanos problemas de toda índole por la convivencia de usos antagónicos en cuanto a su función y desarrollo, teniendo en cuenta las necesidades de la población.



Alternativa 1 o 0

La monofuncionalidad de los usos, sin equipamientos públicos, no añade nada positivo a la situación urbanística actual. Si a ello le añadimos que la tipología que determina el PGOU vigente solo permitiría la edificación de unas 15 viviendas, resulta del todo ineficaz para resolver los problemas que se han detectado en el diagnóstico.

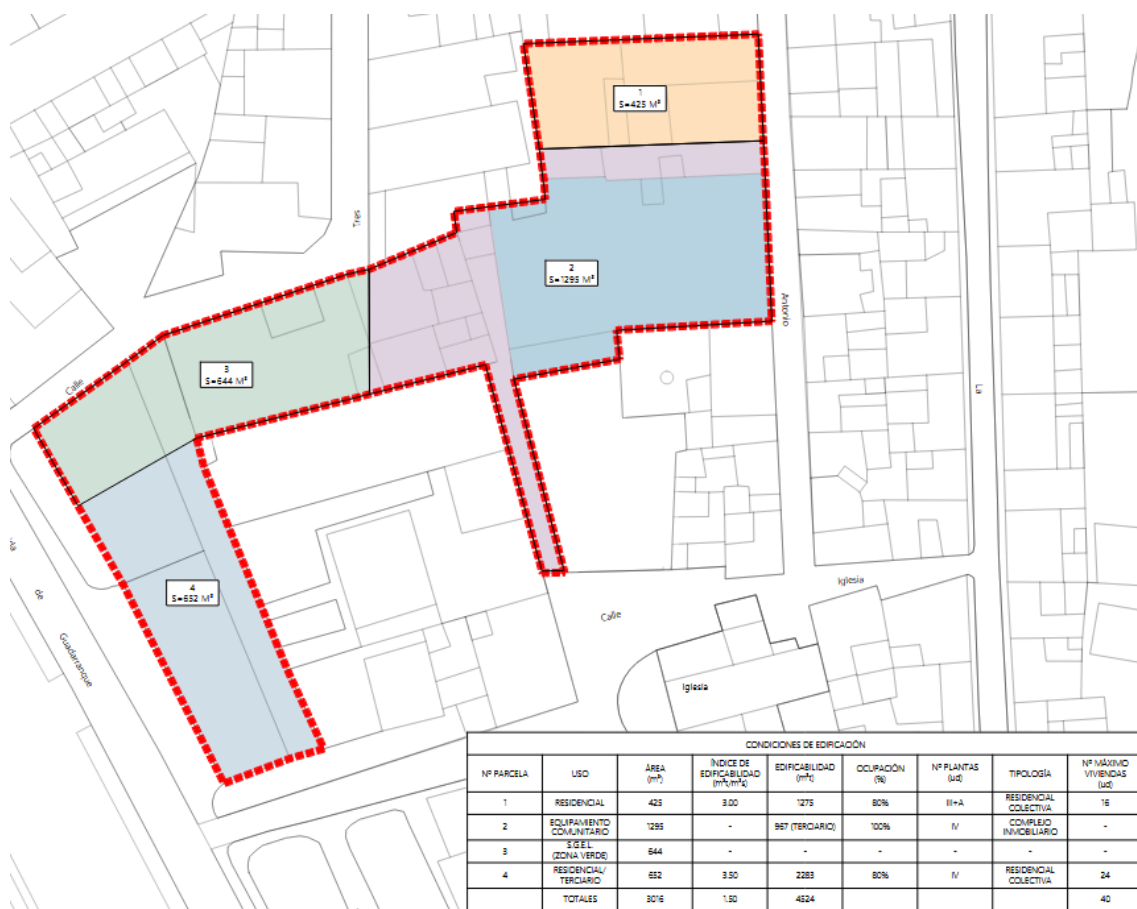
Por otro lado, la adaptación de un edificio de tipología industrial del pasado siglo XX para usos residenciales, sin otra alternativa, sería una empresa inabordable desde el punto de vista económico y funcional.



- **Alternativa 2:**

En esta alternativa planteamos el aumento de la densidad del uso residencial y por tanto un aumento de la población, sin incremento de la intensidad de uso residencial. Es decir, se plantea aumentar el número máximo de viviendas a edificar sin incrementar la edificabilidad asignada por el PGOU.

Esta alternativa, por tanto, incluye una superficie para espacios libres públicos, como consecuencia del incremento de la población. Por otro lado dado el interés arquitectónico de la antigua fábrica textil se pretende el mantenimiento y rehabilitación para equipamiento comunitario de carácter socio-cultural.



Alternativa 2

En esta alternativa se implementaría un equipamiento público comunitario dentro de la antigua fábrica, incrementando la densidad de viviendas con el número máximo de 40 viviendas, más del doble que en la actualidad.

Además, se propone la inclusión de usos compatibles de carácter terciario que promueva la diversidad de usos de manera que se incorporen usos como el comercio de proximidad en la zona, acorde con los objetivos de desarrollo sostenible promovidos por la agenda urbana local.



- **Alternativa 3**

Esta alternativa es similar en concepto y propuesta que la anterior, pero se propone además un incremento de la edificabilidad residencial de 514 m2 de techo y un aumento de la densidad edificatoria hasta llegar a un máximo de 50 viviendas.

Significaría que será necesario incrementar los espacios libres públicos, proponiendo además la calificación como uso de equipamiento público comunitario del edificio de la antigua fábrica para, una vez rehabilitado, se destine a uso público para actividades socio-culturales. En este edificio, la planta baja y primera permitiría introducir usos terciarios, con una superficie de techo de 934 m2 aproximadamente. Se aumenta el número máximo de viviendas a 50 uds, lo que conlleva aumento de la densidad edificatoria y por tanto significa la necesidad de incrementar el sistema general de espacios libres.

A diferencia de la Alternativa 2, la presente propuesta se identifica más con los condicionantes actuales que se encuentran en el contexto urbano del ámbito y explicados a lo largo del documento.

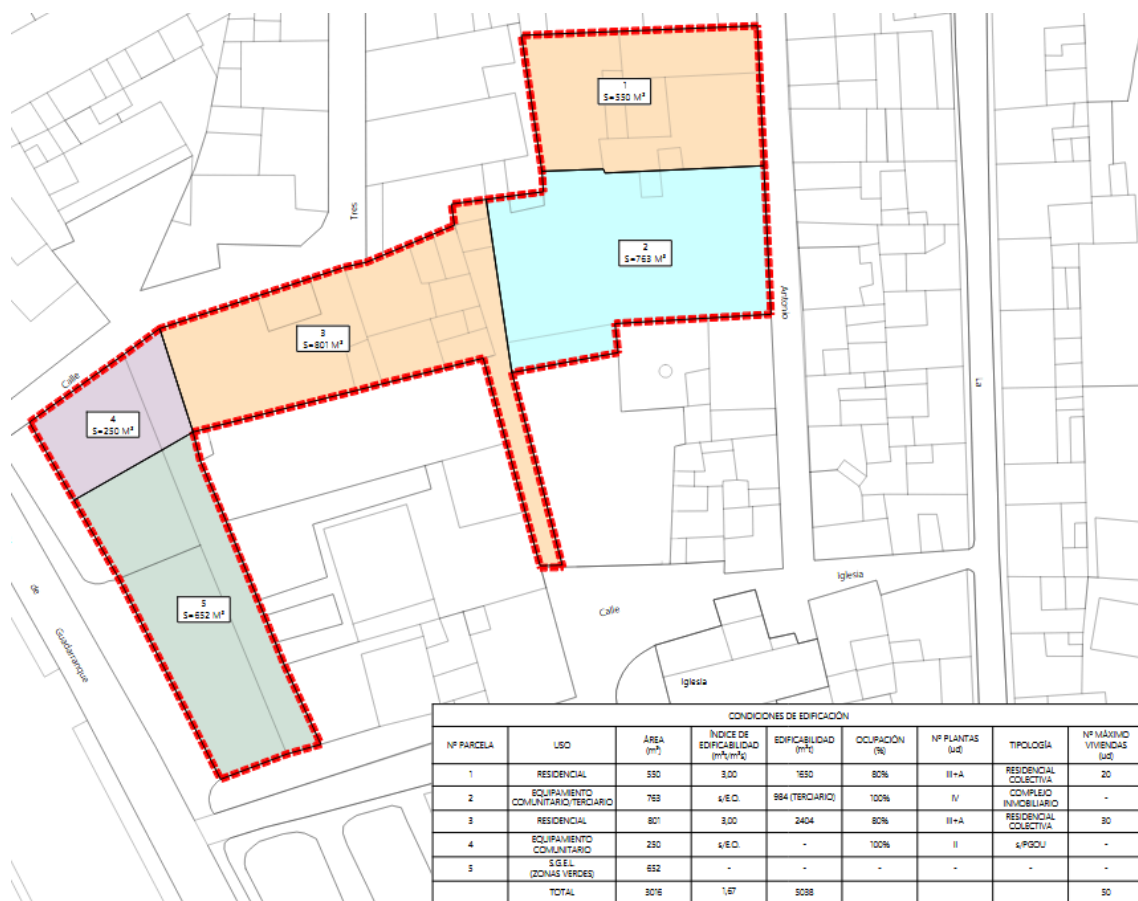
De esta forma la propuesta solo afectaría a la ordenación detallada de un ámbito muy concreto y no incidiría en la ordenación estructural ya que se mantiene el uso global residencial, aumentando ligeramente la edificabilidad y en mayor medida la densidad.

Por otro lado, la situación de los espacios libre públicos permite dotar a la zona de un parque público lineal en prolongación del actual Paseo de San Bernardo, potenciando la renaturalización de la zona, fuertemente impactada por las infraestructuras viarias y ferroviarias existentes, como son la travesía de la carretera autonómica A-405 y la línea férrea Algeciras-Bobadilla.

Además, se fomenta la diversidad de usos con el incremento de la edificabilidad terciaria y se dota a la población de actividades económicas generadoras de empleo enclavada en un tejido urbano eminentemente residencial.

Por último, se aumenta la dotación de equipamientos con una parcela al final del paseo que sirva de fondo de perspectiva del parque lineal del Paseo de San Bernardo.





Alternativa elegida. Ordenación detallada

En resumen, la ordenación detallada de la alternativa elegida presenta las siguientes condiciones de edificación para los distintos usos:

Nº PARCELA	USO	ÁREA (m2)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	OCCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS (ud)	TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
1	RESIDENCIAL	550	3,00	1.650	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVO	20
2	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO	763	s/E.O.	984 (TERCIARIO)	100%	IV	COMPLEJO INMOBILIARIO	-
3	RESIDENCIAL	801	3,00	2.404,00	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	30
4	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO	250	s/E.O.	-	100%	III+A	s/PGOU	-
5	S.G.E.I. (ZONAS VERDES)	652	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	3.016	1,67	5.038				50

3.1.2. Valoración y justificación de la alternativa seleccionada.

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

- Alternativa 1: No actuación, dejar el ámbito en su estado actual y no modificar la ordenación detallada vigente. DESCARTADA



- Alternativa 2: Modificar reordenando la parcela para aumentar la densidad edificatoria manteniendo la edificabilidad y obtener un equipamiento público dentro del antiguo edificio de la fábrica. DESCARTADA
- Alternativa 3: Aumento de la intensidad y la densidad del uso residencial en el ámbito, proponiendo la calificación del antiguo edificio fabril para destinarlo a equipamiento comunitario público y usos terciarios en la planta baja. SELECCIONADA.

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

Por otro lado, la alternativa 1 se descarta debido al diagnóstico realizado en el entorno y los objetivos planteados, puesto que, aunque pueda ser viable la localización del equipamiento público dentro de la antigua fábrica, la zona de espacios libres quedaría relegada al interior de la manzana, sin que contribuya sustancialmente a la mejora urbana que se pretende.

Por lo tanto, se considera como más favorable la Alternativa 2, dado que consigue todos los objetivos planteados tras el estudio y diagnóstico del ámbito, con el aumento de la densidad e intensidad de uso residencial, y la calificación como equipamiento comunitario del suelo del edificio de la antigua fábrica y su destino a usos públicos de equipamiento sociocultural y usos terciarios en planta baja. Además, la prolongación del Parque lineal de San Bernardo y su renaturalización revitalizará toda la zona con la consiguiente mejora en la calidad de vida y el bienestar de la población.

Por tanto, además de la recuperación de la antigua fábrica para equipamiento público se propone un aumento del espacio libre que conforma el parque lineal del Paseo de San Bernardo motivado por el incremento de la población que va a suponer la nueva ordenación.

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

3.2.1. Objetivos de la nueva ordenación.

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

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



- Generar una nueva ordenación más sostenible, coherente con la ubicación donde se encuentra, fruto del uso residencial y terciario que se incrementa, con incremento del número de viviendas sobre el permitido actualmente.
- Aumentar la edificabilidad adecuadamente para ajustarse al estándar actual de vivienda asequible, modificando las alturas y los demás parámetros urbanísticos.
- Concretar las reservas dotacionales que esta modificación produce, debido al aumento de edificabilidad y la densidad.

Por lo tanto, el objetivo fundamental de la AMU, que se circunscribe íntegramente a las parcelas 1,2,3,4 y 5 de 3.016 m² de superficie total, es el incremento de la edificabilidad residencial y terciaria, aumentando la densidad del actual número de viviendas. Para ello, la edificabilidad máxima de la parcela aumenta adecuadamente para que la actuación de mejora urbana sea más sostenible y viable económicamente.

Este incremento responde a este condicionante pues dado que se cuantifica en 514 m² de techo residencial permanente (Rp), debido a la aplicación de los coeficientes de homogenización que establece el PGOU, ya expuestos, por tener el uso de residencial permanente un coeficiente de homogenización $R_p=1$, el aprovechamiento urbanístico de la parcela se aumenta en las siguientes unidades de aprovechamiento:

Residencial permanente (Rp): $514 \times 1,00 = 514$ u.a.

Incremento total de aprovechamiento medio: 514 u.a

10% de aprovechamiento medio: 51,40 u.a. de cesión al Ayuntamiento.

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

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

La creación de un equipamiento público que asegure la presencia municipal y preste los servicios adecuados a esta población de San Roque es la garantía de mantenimiento del control municipal de esta zona.

La renaturalización del frente urbano del ámbito de la actuación de la Avda. del Guadarranque mediante la ampliación del parque de San Bernardo es la



aportación a los sistemas generales de espacios libres producida por el incremento de población que se producirá en la actuación.

- **Viabilidad económica:** la mejora urbana que supondrá la propuesta, ésta debe basarse también en asegurar su propia viabilidad y sostenibilidad económica. Para ello, el incremento de la intensidad de uso, la edificabilidad ajustada a éste y el incremento de la densidad de vivienda, garantizan que la actuación planteada se pueda llevar a cabo respondiendo a todos los condicionantes urbanos y sea viable técnica y ambientalmente.

- **Viabilidad ambiental y paisajística:** la propuesta es respetuosa con el medio ambiente, eliminando por completo los riesgos de contaminación directos e indirectos que puede producir otros usos en una malla residencial tan colmatada.

- La actuación no incrementa los consumos de agua ni los vertidos de forma notable, ya que, aunque se aumenta la densidad edificatoria, el incremento de edificabilidad, no es significativo. Aunque se producirá un aumento de la población sobre la ya prevista originalmente en el Plan las redes existentes pueden absorber la demanda de recursos que este crecimiento poblacional va a producir.

El aumento de población previsto, como se expone en el siguiente punto es de 84 habitantes. Considerando un consumo de **180 litros/día por habitante**, resulta un consumo anual de 5.518.800 litros/año, o 5.518,80 m³/año.

Teniendo en cuenta el consumo anual del término municipal de San Roque, esto supone un **0,08%** de la media de los últimos 5 años.

AÑO	VOLUMEN (m3)
2020	6.733.906
2021	6.540.644
2022	6.316.345
2023	7.424.366
2024	5.949.868
2025 (*)	1.763.861

() Hasta junio de 2025*

Consumos de agua en alta del municipio de San Roque de los últimos cinco años, según informe de ARCGISA, Agua y residuos del campo de Gibraltar, de fecha 10/07/2025

- Desde el punto de vista del paisaje, la renaturalización del frente urbano del ámbito de la actuación de la Avda. del Guadarranque mediante la prolongación del parque de San Bernardo, tiene como objeto ordenar el frente actual ocupado por usos espontáneos de aparcamiento y vacíos urbanos. Como remate del parque, la edificación prevista para equipamiento, en la parcela 4, tendrá además el objeto de actuar de transición entre el parque y la edificación colindante, así como servirá de entrada para el equipamiento principal, el Centro socio cultural que conformará la antigua fábrica textil.





Esquema volumétrico de la propuesta del AMU propuesta con la ampliación del parque San Bernardo y el equipamiento en primer término.

3.2.2. Uso Global, edificabilidad y densidad máxima.

Por un lado, tenemos que la Adaptación Parcial establece un Uso Global Residencial tal y como viene recogido en el plano correspondiente.

PLANEAMIENTO ADAPTADO. USOS GLOBALES

- Clase de suelo: URBANO, categoría: consolidado.
- Uso global: RESIDENCIAL, categoría: permanente.

Según puede comprobarse que no se modifica ni la clase de suelo ni el uso global, manteniendo el uso global residencial.

Se modifica la densidad edificatoria residencial, ya que se aumenta el número de viviendas máximo que le atribuye el planeamiento vigente.

De un número aproximado de 15 viviendas, de acuerdo con la densidad media del vigente PGOU para la zona, se incrementa en 35 viviendas más, es decir, se pasa a una densidad total de 50 viviendas como máximo.

Este incremento del número de viviendas significa un incremento de la población de:

$$(50-15) = 35 \text{ viviendas}$$

$$35 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ habitantes/vivienda} = 84 \text{ habitantes.}$$

Se produce un incremento de población de 84 habitantes más respecto de las previsiones del PGOU en su Adaptación parcial a la LOUA.

Se incrementa la edificabilidad en 514 m² de techo, pasando de un índice de 1,5 m²/m² a 1,67 m²/m².



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

1. Establecer una nueva ordenación contextualizada y adaptada a la realidad actual. La consideración de la singularidad de esta zona del barrio como pieza urbana de conexión entre dos ámbitos la c/ San Antonio y c/ La Fuente y la Avenida del Guadarranque, vinculada a una vía importante de comunicación.
2. Supresión de las tensiones especulativas generadas sobre la parcela, acorde con el área homogénea de esta tipología residencial con sus características propias. Este carácter Residencial hace completamente desaconsejable la implantación de cualquier uso industrial por las distorsiones que puede provocar en el funcionamiento de esta pieza urbana que se reconoce como autónoma por la configuración de sus accesos, límites exteriores y marcada memoria colectiva.
3. Mejora de las condiciones ambientales de todo el núcleo y sus habitantes al impedir la implantación de otras actividades ajenas al carácter residencial de la zona que pueden ser nocivos en su convivencia con los residenciales y evitando situaciones de peligro que pudieran darse con actividades como, por ejemplo, la antigua fábrica textil.
4. La actuación de mejora urbana pone en valor la realidad existente incorporando **nuevos equipamientos públicos** a la comunidad y mejorando la integración social del ámbito, ya que la zona presenta un déficit importante de dotaciones públicas. Dentro de esta mejora urbana el incremento de los espacios libres públicos y su renaturalización supone un salto cualitativo en la actuación.
5. Mejora de los desplazamientos a nivel local bajo criterios de proximidad y eficiencia. Se fomentan igualmente los vínculos y relaciones con la ciudad facilitando su conectividad e interrelación.
6. Garantiza la edificación y terminación del frente de fachada a la Avda. del Guadarranque mejorando la imagen urbana gracias a una mayor integración urbana con el espacio libre público.
7. Eliminación de vacíos residuales históricamente sin consolidar evitando tensiones especulativas.

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

3.2.4. Criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística.

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

- Dado que el ámbito propuesto está clasificado como suelo urbano consolidado, se prioriza la consolidación de los núcleos urbanos existentes,



anteponiendo actuaciones sobre el núcleo urbano frente a nuevos desarrollos en suelo rústico.

- Con la propuesta se fomenta la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo una actuación de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbana más acorde a la tesitura y contexto actual del ámbito.
- Se prioriza las actuaciones destinadas a completar o renovar la malla urbana existente, procurando la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y, primordialmente, la renovación de tejidos urbanos obsoletos.
- Se favorece la integración de usos compatibles y más amables con el residencial, consiguiendo el objetivo de diversidad funcional y de usos.
- Respecto a la reserva y estándares dotacionales (Art. 82 del Reglamento), aunque más adelante se argumenta, será necesaria la reserva de sistemas locales y generales. Además, se está modificando la ordenación detallada de un ámbito de suelo urbano consolidado que se circunscribe a un ámbito reducido en la que no cabe la gestión ni ejecución de ningún tipo de obras de urbanización.

3.2.5. Redes generales de infraestructuras.

La red viaria principal se corresponde con el acceso por la Avda. del Guadarranque, sin que sufra variación alguna. Respecto las instalaciones, las redes de abastecimiento y saneamiento discurren por el frente de las parcelas sin que la propuesta de modificación altere sus condiciones, capacidad ni trazado, estando por tanto garantizada su disponibilidad.

En cuanto a la Red Eléctrica, será necesaria la inclusión de un centro de transformación para esta actuación, así como la conexión con la red de media tensión, debido al incremento de potencia que va a suponer la AMU, quedando por tanto el suministro eléctrico garantizado de esta manera.

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

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

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

Como ya se ha calculado, el incremento de aprovechamiento en la AMU se cuantifica en:



Incremento total de aprovechamiento medio: 514 u.a.

10% de aprovechamiento medio: 51,4 u.a. de cesión al Ayuntamiento.

No obstante, se trata de una actuación pública donde el ayuntamiento es el propietario del 100 % de la actuación, por lo que la administración es propietaria del 100% del aprovechamiento urbanístico.

3.3.2. Reservas y estándares dotacionales.

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

Serán de aplicación los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen que se establecen en el Reglamento (RG 79 a 83) conforme al objeto y alcance de la AMU.

No obstante, hay que tener en cuenta que, en relación con lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 de la LISTA y 83 del RGLISTA, las AMU no están sujetas al deber legal de reservar suelo para vivienda protegida, ni destinar a zonas verdes un mínimo del diez por ciento de la superficie de su ámbito, sin perjuicio de lo que pueda determinar la administración urbanística en ejercicio de su potestad de ordenación.

En todo caso, en la ordenación detallada de la alternativa elegida se obtiene para la comunidad **SUELOS PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO**, como dotación comunitaria.

Esta reserva coincide con la antigua fábrica textil con una superficie de suelo de 763 m², y se ordena otra parcela de 250 m² para un segundo equipamiento socio-asistencial que sirva de elemento introductor o de transición entre un equipamiento y otro.

Ello significa que un tercio del suelo total del ámbito se destina a equipamiento público.

En cuanto al necesario incremento de los sistemas generales de espacios libres (SGEL), la zona verde de 652 m² supone ya un incremento notable. Teniendo en cuenta que la media del municipio de San Roque, de acuerdo con la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA es de **7,59 m² de SGEL/habitante**, tenemos:

35 viviendas x 2,4 habitantes/vivienda=84 habitantes

7,59 m² x 84 habitantes = 637,56 m² de SGEL, por lo que el espacio reservado de 652 m² para zonas verdes resulta suficiente para poder incluirlo dentro del SGEL, y cumplir este estándar dotacional.



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

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

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

3.4.1. Coherencia con la ordenación del territorio.

a) Coherencia con la planificación territorial

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

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

b) La planificación sectorial

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

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

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

3.4.2. Sistema de ciudades.

El Modelo Territorial planteado por el P.O.T. de Andalucía sitúa a San Roque dentro del Sistema de Centros Regionales que lo forma junto a otros municipios



como Algeciras, Los Barrios o Tarifa, dentro del centro subregional del Campo de Gibraltar.

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

3.4.3. Sistema de comunicaciones y transportes.

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

3.4.4. Equipamientos y servicios supramunicipales.

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

3.4.5. Infraestructuras.

La actuación que se propone no supondrá una incidencia en la urbanización ni en las infraestructuras existentes, puesto que, al fin y al cabo, se consideran suficientes para poder soportar los usos que ya se podrían desarrollar en el ámbito, sin que ello suponga más que meros ajustes en las acometidas existentes.

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

La propuesta incrementa la edificabilidad para las actividades económicas ligadas al uso global residencial, en esta zona eminentemente residencial, que reclama la necesidad de implantar fundamentalmente el pequeño comercio minorista y de servicios ligados a la actividad residencial predominante en la zona.

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

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

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

En cuanto a los recursos hídricos y dado que, aunque existe un aumento de población de 84 habitantes no se verá mermada la dotación municipal por resultar un consumo anual poco significativo.



3.4.8. Vías pecuarias.

El propio Plan de Ordenación y Recuperación de Vías Pecuarias de Andalucía contempla en su planteamiento el principio de que las vías pecuarias constituyen hoy un elemento básico en la planificación territorial en Andalucía, en la conformación del

Sistema Regional de Protección de los Recursos Naturales y para la construcción del Sistema de Espacios Libres de los ámbitos urbanos y metropolitanos. Todo ello ligado al importante papel que desempeñan las vías pecuarias en la Diversidad Paisajística, en la Biodiversidad y en el incremento de las actividades de uso público, por ser un elemento favorecedor en el incremento del contacto social con la naturaleza.

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

3.5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

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

4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

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

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

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

"4º. Memoria económica, que incluirá **los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística**, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. **Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda**, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad



económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo."

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

"a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

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

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

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

Es decir, y por todo lo anteriormente expuesto, se considera innecesaria la realización de un informe de sostenibilidad económica de la actuación, teniendo en cuenta el alcance y determinaciones que la actuación producirá. Dicho estudio carecería de contenido fundamental al no implicar este documento de planeamiento inversiones necesarias, desarrollos urbanísticos ni su posterior ejecución, debido a que no se precisa ninguna actuación de transformación ni renovación de la urbanización, bien sea de nueva creación o de reforma de las existentes.

No obstante, será necesario un estudio económico financiero.

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.1.1. Grado de precisión de las determinaciones económicas

El presente estudio económico financiero ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global, pendientes en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización.

Para la realización del presente estudio se han tenido en cuenta todas las actuaciones que se han de realizar y los datos se han obtenido del presupuesto de anteproyectos ya realizados, bases de datos sobre costes de la construcción



según las tipologías edificatorias y los usos publicadas por el Colegio de Arquitectos de Cádiz y otras bases de uso común en presupuestos de proyectos.

4.1.2. Determinación de los costes de la actuación

Se determinan todos los costes correspondientes a todas las obras necesarias para realizar las complementarias de urbanización, así como las de dotación con el siguiente esquema:

A. COSTES UNITARIOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA DE URBANIZACIÓN:

No existen obras de nueva urbanización, pero sí actuaciones que tienen por objeto complementar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado. Son las siguientes:

- a. Jardinería, arbolado y mobiliario urbano de espacio libre
- b. Adecuación vial peatonal de conexión con la calle de la Iglesia.

B. COSTES UNITARIOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS:

La actuación incluye las siguientes actuaciones de ejecución de los equipamientos comunitarios:

- a. Rehabilitación de la fábrica textil con destino a equipamiento comunitario, parcela 2.
- c. Construcción de nuevo equipamiento en la parcela 4

C. COSTES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN FUNCIÓN DEL USO Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:

Costes de la construcción prevista para materializar el aprovechamiento asignado a las parcelas 1 y 3.

- a. Construcción de edificación residencial entre medianeras de 4 plantas y sótano para aparcamiento en parcela 1
- b. Construcción de edificación residencial entre medianeras de 4 plantas y sótano para aparcamiento en parcela 3

Las cargas de urbanización y dotación incluyen tanto las obras propias como todos los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos técnicos resultan necesarios y demás costes indirectos, incluidos los derivados de tramitaciones administrativas, seguros y gastos notariales y de registro. No existen gastos derivados de indemnizaciones.

4.1.3. Establecimiento de los costes unitarios

Teniendo en cuenta bases de datos sobre costes de la construcción según las tipologías edificatorias y los usos publicadas por el Colegio de Arquitectos de Cádiz y otras bases de uso común en presupuestos de proyectos, se obtienen



los costes de ejecución material de las obras. A estos se les han repercutido el resto de los costes indirectos asociados a cada una de las actuaciones, obteniendo los siguientes costes unitarios:

A. MEJORA DE URBANIZACIÓN

a. Espacios libres

COSTE DE EJECUCIÓN UNITARIO DE URBANIZACIÓN DE ESPACIO LIBRE (€/m2)		
COSTES DE CONSTRUCCIÓN		
Coste unitario (PEM) O9		121,17
GG	13,00%	15,75
BI	6,00%	7,27
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA		144,19
COSTES INDIRECTOS		
HHNN profesionales		
- redacción de proyecto y do	4,00%	4,85
- ess y coordinación	1,00%	1,21
- topografía y geotecnia	0,50%	0,61
Otros costes		
- Tasas de residuos	1,00%	1,21
- Inspecciones	0,50%	0,61
- OCT	0,50%	0,61
TOTAL COSTES INDIRECTOS		9,09
TOTAL COSTE UNITARIO DE URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES		153,28

b. Vial peatonal

COSTE DE EJECUCIÓN UNITARIO DE URBANIZACIÓN DE VIAL (€/m2)		
COSTES DE CONSTRUCCIÓN		
Coste unitario (PEM) FIVE		124,00
GG	13,00%	16,12
BI	6,00%	7,44
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA		147,56
COSTES INDIRECTOS		
HHNN profesionales		
- redacción de proyecto y do	4,00%	4,85
- ess y coordinación	1,00%	1,21
- topografía y geotecnia	0,50%	0,61
Otros costes		
- Tasas de residuos	1,00%	1,21
- Inspecciones	0,50%	0,61
- OCT	0,50%	0,61
TOTAL COSTES INDIRECTOS		9,09
TOTAL COSTE UNITARIO DE URBANIZACIÓN DE VIAL		156,65



B. DOTACIONES

a. Rehabilitación de fábrica textil y reconversión en equipamiento sociocultural

COSTE DE EJECUCIÓN UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (€/m2)		
COSTES DE CONSTRUCCIÓN		
Coste unitario (PEM) B6, I1, G2, D1		897,59
GG	13,00%	116,69
BI	6,00%	53,86
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.068,13
COSTES INDIRECTOS		
HHNN profesionales		
- redacción de proyecto y do	5,00%	6,06
- deo	0,90%	1,09
- topografía y geotecnia	0,65%	0,79
- ess y coordinación	0,40%	
- control de calidad	1,00%	1,21
- libro del edificio	0,10%	0,12
Otros costes		
- gestión de residuos	0,20%	0,24
Seguros		
- seguro edificación	1,50%	1,82
Licencias		
- tasa e ICIO licencia de obra	4,50%	5,45
- tasa primera ocupación	0,24%	0,29
Gastos notariales		
- escritura de obra nueva	0,70%	0,85
- escritura de división horizontal	0,70%	0,85
TOTAL COSTES INDIRECTOS		18,77
TOTAL COSTE UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO		1.086,90



b. Equipamiento comunitario en parcela 4

COSTE DE EJECUCIÓN UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO (€/m2)		
COSTES DE CONSTRUCCIÓN		
Coste unitario (PEM) I2		969,38
GG	13,00%	126,02
BI	6,00%	58,16
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.153,56
COSTES INDIRECTOS		
HHNN profesionales		
- redacción de proyecto y do	5,00%	6,06
- deo	0,90%	1,09
- topografía y geotecnia	0,65%	0,79
- ess y coordinación	0,40%	
- control de calidad	1,00%	1,21
- libro del edificio	0,10%	0,12
Otros costes		
- gestión de residuos	0,20%	0,24
Seguros		
- seguro edificación	1,50%	1,82
Licencias		
- tasa e ICIO licencia de obra	4,50%	5,45
- tasa primera ocupación	0,24%	0,29
Gastos notariales		
- escritura de obra nueva	0,70%	0,85
- escritura de división horizontal	0,70%	0,85
TOTAL COSTES INDIRECTOS		18,77
TOTAL COSTE UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO		1.172,33



C. EDIFICACIONES RESIDENCIALES

COSTE DE EJECUCIÓN UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN DE RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS, 4 PLANTAS, NIVEL MEDIO, NO CENTRO HCO

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Coste unitario (PEM) A4		775,50
GG	13,00%	100,82
BI	6,00%	46,53

COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA 922,85

COSTES INDIRECTOS

HHNN profesionales		
- redacción de proyecto y do	5,00%	6,06
- deo	0,90%	1,09
- topografía y geotecnia	0,70%	0,85
- ess y coordinación	0,40%	
- control de calidad	1,00%	1,21
- libro del edificio	0,10%	0,12
Otros costes		
- gestión de residuos	0,20%	0,24
Seguros		
- seguro edificación	1,50%	1,82
Licencias		
- tasa e ICIO licencia de obra	4,50%	5,45
- tasa primera ocupación	0,24%	0,29
Gastos notariales		
- escritura de obra nueva	0,70%	0,85
- escritura de división horizontal	0,70%	0,85

TOTAL COSTES INDIRECTOS 18,83

TOTAL COSTE UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR 941,67

4.1.4. Importe total de la AMU

Teniendo en cuenta los costes unitarios relacionados en el punto anterior multiplicados por las superficies correspondientes según el resumen de la ordenación, a continuación, se desglosa el importe del total de la actuación, que asciende a **7.467.047,60 €**:



	superficie (m2)	precio unitario (€/m2)	importe (€)	
a) Coste de las obras de mejora de urbanización			113.253,65	2%
1. Obras de vialidad	85,00	156,65	13.315,06	
2. Obras de saneamiento			-	
3. Obras de instalación y funcionamiento de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones, y gas.			-	
4. Obras de desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo			-	
5. Infraestructuras de transporte público			-	
6. Obras de ajardinamiento y arbolado, amueblamiento urbano	652,00	153,28	99.938,59	
7. Conexión con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos			-	
i) Costes unitarios de construcción de los equipamientos comunitarios			3.536.244,24	47%
1. Coste de rehabilitación edificio con destino equipamiento	2.876,00	1.086,90	3.125.928,23	
2. Construcción de equipamiento	350,00	1.172,33	410.316,00	
j) Costes unitarios de la construcción de la edificación en función del uso y tipología edificatoria			3.817.549,71	51%
1. Construcción de edificación plurifamiliar entre medianeras	1.650,00	941,67	1.553.763,45	
2. Construcción de edificación plurifamiliar entre medianeras	2.404,00	941,67	2.263.786,26	
TOTAL AMU			7.467.047,60	100%

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

4.2.1. Marco legal aplicable.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

4.2.2. Formas de gestión de los terrenos.

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

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

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

Dado que la actuación que se pretende es muy concreta y pequeña, podríamos decir de "acupuntura urbana" no es necesario ampliar ni complementar las infraestructuras de servicios urbanos existentes, habida



cuenta que se trata de un suelo urbano consolidado y el ámbito que se modifica se circunscribe a dos propiedades municipales, en la que no es necesaria ningún tipo de obras de urbanización, más allá del ajuste de las acometidas existentes a la nueva ordenación detallada y el acondicionamiento de la zona verde.

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

Debe señalarse que los ingresos de la Hacienda Pública se verán aumentados por los nuevos ingresos que se generan por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), entre otros.

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

El mantenimiento de las infraestructuras y servicios existentes, al tratarse de suelo urbano consolidado corresponde al Ayuntamiento.

Como se ha comentado en el ámbito del AMU se proponen nuevos espacios públicos, por lo habrá un incremento del mantenimiento de estas infraestructuras, aunque dada la escasa entidad de la actuación el incremento de los costes de conservación es asumible.

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

El presente Estudio de Ordenación tiene también como objetivo el incremento de la intensidad de uso terciario y por tanto se implantarán nuevos usos productivos dentro del ámbito.

Estas actividades económicas estarán vinculadas al comercio de proximidad y a las actividades relacionadas con la actividad residencial.

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

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

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



La viabilidad económica de la actuación queda justificada según los siguientes apartados de la memoria económica, puesto que el incremento de la edificabilidad supondrá unos beneficios para garantizar la promoción.

Es decir, dado que lo que se pretende no altera la clasificación ni calificación global del suelo, ni propone nuevas urbanizaciones ni implicaciones financieras derivadas de la actuación, y se trata de un suelo urbano consolidado, se garantiza la viabilidad de la propuesta.

4.2.6. Conclusiones.

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

Los costes de mantenimiento de los nuevos espacios públicos creados no representan un incremento significativo que no pueda asumir la administración con sus propios medios.

4.3. AVANCE DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

A continuación, se realiza un estudio aproximativo de los beneficios a obtener con la mejora urbana propuesta en términos económicos con el objeto de certificar que el desarrollo del AMU es factible. Es decir que, la justificación de que la inversión es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio municipal, en este caso.

El estudio se hace en base al aprovechamiento lucrativo de la actuación, que en este caso son los siguientes:

Nº PARCELA	USO	ÁREA (m2)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	Ocupación (%)	Nº PLANTAS (ud)	TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
1	RESIDENCIAL	550	3,00	1.650	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVO	20
2	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO	763	s/E.O.	984 (TERCIARIO)	100%	IV	COMPLEJO INMOBILIARIO	-
3	RESIDENCIAL	801	3,00	2.404,00	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	30
TOTAL		2.114	1,67	5.038				50

Para calcular los ingresos que es capaz de generar la actuación que se propone se utilizan datos de mercado que proporcionen un valor lo más aproximado a la realidad.

Para el aprovechamiento residencial se ha tenido en cuenta el módulo ponderado, que será el resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial reflejado en el Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio,



por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

El módulo básico está fijado en 894,36 €/m², siendo el coeficiente territorial de San Roque (G2 del Anexo V) 1,30, luego el **módulo ponderado es 1.162,67 €/m²**.

Para obtener el precio de referencia se multiplica el módulo ponderado por la superficie útil de la vivienda o el alojamiento y por un coeficiente que, según las categorías definidas en el artículo 20 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, se fija en, 1,7 para el régimen general.

Cuando la promoción incluya anejos vinculados, al precio de referencia se añadirá el correspondiente a dichos anejos, que se calculará multiplicando su superficie, con la limitación establecida en el artículo 18.3, por el 60 por ciento del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Para determinar el precio de venta de las viviendas y aplicar los módulos anteriormente referidos, es necesario calcular cual será la superficie útil para viviendas. A la edificabilidad asignada a las parcelas, se le deduce un 12 % en concepto de zonas comunes y un 11% que es la proporción media entre superficie construida y útil. La superficie útil total dividida entre el número de viviendas asignadas a las parcelas 1 y 3, que es de 50 unidades, da una vivienda media de **63 m² útiles**.

Superficie parcelas, Ss (m ²)	Coef edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie construida, Sc (m ²)	Superficie zonas comunes, ZZCC, 12% (m ²)	Superficie computable Sc sin ZZCC (m ²)	Superficie útil (89%Sc) (m ²)
1.351,00	3,00	4.053,00	486,36	3.566,64	3.174,31
				S vivienda considerada (m ² útil)	nº de viviendas
				63,49	50,00

A continuación, con las reglas expuestas anteriormente, podemos calcular el precio de referencia de las viviendas:

Módulo ponderado (€/m ²)	Superficie útil de la vivienda o del alojamiento (m ²)	Coeficiente de referencia	Precio de referencia de la vivienda media (€)	Unidades de vivienda	Precio total viviendas(€)
1.162,67	63,49	1,70	125.482,72	50	6.274.135,93

Para los anejos, compuestos por plazas de aparcamiento y trasteros, nos basamos en las determinaciones del PGOU asignando como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda. Se estima igualmente una dotación de trastero para cada una de las viviendas. Para determinar el precio de venta se ha utilizado el precio de mercado habitual en la zona:



	Precio de venta / unidad (€)	Unidades	Precio total anejos (€)
P Aparcamiento	12.000,00	50	600.000,00
Trastero	3.000,00	50	150.000,00

De forma que los ingresos capaces de generar la actuación en la zona residencial ascienden a **7.024.135,93 €**, siendo 6.274.135,93 € la parte correspondiente a las viviendas y 750.000,00 € la correspondiente a los anejos.

Para el uso terciario, utilizamos el módulo de referencia medio en la zona para venta de los espacios terciarios que es de **650 €/m2**. Teniendo en cuenta que existen 984 m2 destinados a este uso, la actuación generaría unos ingresos de **644.520,00 €**.

Teniendo en cuenta los costes unitarios de las inversiones calculados en el apartado del Estudio económico financiero, y ingresos susceptibles de generar la mejora urbana propuesta podemos comprobar la viabilidad económica de la actuación:

COSTES	Urbanización	Vial	13.315,06	
		Zonas verdes	99.938,59	
	Construcción equipamientos	Rehabilitación fábrica textil	3.125.928,23	
		Equipamiento 2	410.316,00	
	Construcción viviendas	Parcela 1	1.553.763,45	
		Parcela 3	2.263.786,26	
TOTAL COSTES			7.467.047,60	
INGRESOS	Viviendas	Viviendas	6.274.135,93	
		Anejos	750.000,00	
	Terciario	Espacio terciario	644.520,00	
	TOTAL INGRESOS			7.668.655,93

El índice de rentabilidad calculado para la actuación es del **2,70%**, luego se considera que la propuesta de ordenación es capaz de generar ingresos suficientes para financiar el coste de la actuación, incluidos los equipamientos y la ejecución del sistema general de espacios libres.

4.4. PLAN DE ETAPAS.

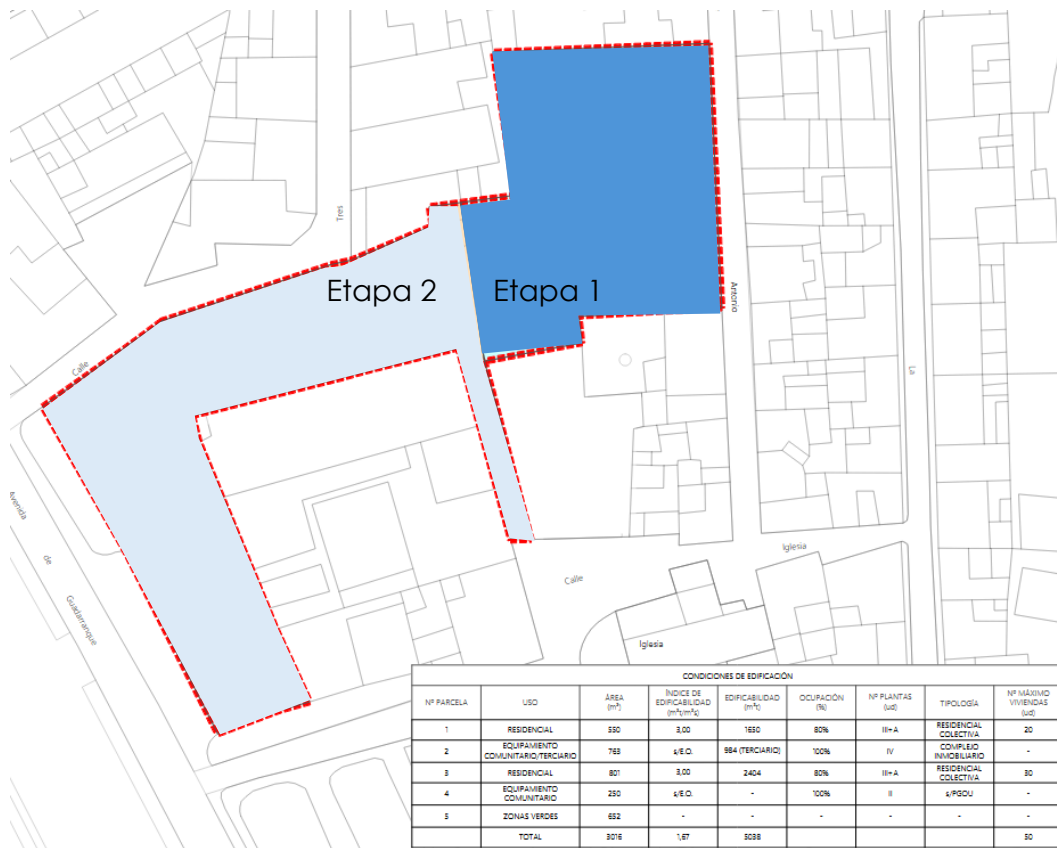
Como ya se ha tratado en el punto anterior, no es necesaria la gestión de los terrenos ni obras de urbanización en éstos para llevar a cabo las determinaciones producidas por el presente Estudio de Ordenación, por lo que no es necesario establecer un plan de etapas que programe y organice el desarrollo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

La edificación se llevará a cabo en los plazos determinados por la legislación urbanística y en lo dispuesto en la Ordenanza municipal Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas.



No obstante, lo anterior, se fija el siguiente plan de etapas para la actuación, en base a la lógica constructiva por los condicionantes físicos del ámbito de actuación.

Tipo de coste	Actuación	Etapas		Total costes
		1er cuatrienio	2º cuatrienio	
Urbanización	Vial		13.315,06 €	13.315,06 €
	Zonas verdes		99.938,59 €	99.938,59 €
Construcción equipamientos	Rehabilitación fábrica textil	3.125.928,23 €		3.125.928,23 €
	Equipamiento 2		410.316,00 €	410.316,00 €
Construcción viviendas	Parcela 1	1.553.763,45 €		1.553.763,45 €
	Parcela 3		2.263.786,26 €	2.263.786,26 €
TOTAL COSTES		4.679.691,68 €	2.787.355,92 €	7.467.047,60 €
		%	63%	37%
				100%



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

De conformidad con los parámetros básicos de la ordenación detallada, desarrollados en la memoria de ordenación, la normativa urbanística aplicable al ámbito de actuación de este Estudio de Ordenación es la correspondiente al ámbito de las áreas 05 y 07-ES y la Normas Urbanísticas del PGOU:

1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito y normativa de referencia.

Las presentes normas serán de aplicación al ámbito establecido en el presente Estudio de Ordenación, coincidente con las parcelas señaladas en la ordenación detallada. Aquellas determinaciones no contempladas en estas normas se regirán por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque

Artículo 2. Carácter de Norma.

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

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

2. CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 3. Delimitación.

Los condicionantes y parámetros urbanísticos presentes en estas Normas serán de aplicación en las parcelas que forman el ámbito delimitado para la Actuación de Mejora Urbana del presente documento, con uso global residencial y una superficie de 3.016 m².

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

Los condicionantes y parámetros urbanísticos relativos a la parcelación, posición y forma de la edificación seguirán lo dispuesto para el ámbito según el planeamiento general de San Roque salvo las modificaciones que se introducen con el presente Estudio de Ordenación, relativas al incremento de edificabilidad, usos y tipologías. Por tanto, estas son:

- CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO
- USO GLOBAL: RESIDENCIAL



Parcela 1: Residencial colectiva. Superficie: 550 m2

Uso pormenorizado: Residencial permanente

Índice de edificabilidad: 3 m2/m2

Ocupación máxima: 80 %

Altura máxima: Tres plantas más ático. La ocupación de la planta ático no podrá superar el 50 % de la planta tercera.

Tipología: Residencial colectiva en manzana semi abierta o semi cerrada.

Número máximo de viviendas: 20 viviendas

Parcela 2: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PUBLICO. Superficie 763 m2

Usos pormenorizados: Equipamiento socio cultural, asistencial

Terciario: Comercial, comercio de proximidad, oficinas (coworking) con un máximo de 984 m2 de techo.

Ocupación máxima: 100%

Altura máxima: 4 plantas

Tipología: Complejo inmobiliario que permita la rehabilitación de la antigua fábrica existente, con remodelación profunda y mantenimiento obligado de la fachada a c/ San Antonio.

Parcela 3: Residencial colectiva. Superficie: 801 m2

Uso pormenorizado: Residencial permanente

Índice de edificabilidad: 3 m2/m2

Ocupación máxima: 80 %

Altura máxima: Tres plantas más ático. La ocupación de la planta ático no podrá superar el 50 % de la planta tercera.

Tipología: Residencial colectiva en manzana semi abierta o semi cerrada.

Número máximo de viviendas: 30 viviendas

Parcela 4: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. Superficie: 250 M2

Usos pormenorizados: Equipamiento socio cultural, asistencial

Ocupación máxima: 100%

Altura máxima: 2 plantas

Tipología: Edificación alineada a viario

Parcela 5: Sistema general de espacios libres. Superficie: 652 m2

Uso pormenorizado: Zona verde pública



Normativa según PGOU.

Artículo 5.- NORMATIVA PARTICULAR

5.1.- Red viaria

La red viaria existente circundante no se ve alterada por el presente estudio de ordenación, siendo esta la que define las rasantes de las parcelas objeto del Estudio de Ordenación.

5.2.- Espacios libres y zonas verdes.

Los espacios libres que quedan dentro del ámbito quedan definidos en la planimetría cumpliendo las determinaciones fijadas en la normativa urbanística del Plan, así como la posible modificación de las rasantes naturales de la topografía existente.

Deberán ser arboladas en una proporción superior al 30 % de su superficie con especies autóctonas.

5.3.- Ordenación de volúmenes

Se podrán ajustar las alineaciones y las rasantes mediante la redacción de un Estudio de Detalle conforme a lo establecido en las determinaciones fijadas en el Plan General para la ordenación de estos volúmenes y usos;

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Se califican como Edificación Residencial aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas en bloque residencial colectivo, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento y con un diseño inspirado por las arquitecturas populares mediterráneas definido por pasajes, "calles" peatonales interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc... suma de pequeños diferentes detalles que hacen del todo un conjunto armonioso.

EDIFICACIÓN TERCIARIA.

Se define como zona de uso terciario, aquella que ha sido calificada para sustentar edificaciones exentas, alineadas o no, destinadas a albergar edificios de usos terciarios a los siguientes usos: Comercial, Oficinas, Artesanal, Asistencial, Administrativo, Cultural, Recreo, Ocio, Hotelero, Espectáculos, Sala de Reunión, Esparcimiento y Deportivo.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Para la normativa que no se defina o fije en este documento se estará a las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.

Determinación de la altura y número de plantas de la edificación:



El número de plantas máximo, fijado para parcela edificatoria en el cuadro correspondiente, se determinará a partir de la cota de rasante del viario principal que figura en los planos. Empleamos el concepto de altura máxima homogénea o reguladora medida desde el afloramiento de la edificación hasta la cara inferior del último forjado.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contando desde el terreno hasta la cara inferior del forjado.

La altura libre por planta está limitada a 3 m. en uso residencial y a 4 m. en terciario.

No obstante, lo anterior y con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, de la medición del nº de plantas se excluyen:

1. Los pretilos o resaltes en general.
2. Los casetones de escaleras, cuartos de maquinarias de ascensores o cualquier otra construcción destinada a instalaciones, con una altura no superior a 3,50 mts., sobre la máxima permitida.
3. Las plantas de ático, siempre se incluyan en su ocupación las instalaciones referidas en el apartado anterior. Su altura no deberá sobrepasar los, 3,50 mts., sobre la máxima permitida.
4. Las chimeneas de ventilación, cuya altura vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento.
5. Las cubiertas inclinadas, que no superarán en ningún punto la altura de 3,50 mts., sobre la máxima permitida.

La cámara existente bajo la cubierta podrá habilitarse como espacio vividero o buhardilla, en cualquier caso y en todas las zonas edificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) No se alterará el volumen ni la forma exterior del edificio.
- b) La pendiente máxima viene definida por la línea inclinada que una el borde de cornisa coincidente con el forjado de techo de la planta inferior) y el punto que, situado en el centro de la planta esté a la altura marcada como máxima de 3,50 m; no permitiéndose planos con pendientes mayores de 45° ó 100% de inclinación.
- c) Las dimensiones mínimas de los huecos de ventilación e iluminación cumplirán con lo legalmente establecido.
- d) El plano de cubierta inclinada en la planta ático se podrá interrumpir para conseguir huecos en paños verticales, siempre que aquel mantenga virtualmente su entidad, para lo que deberán cumplirse las condiciones que se establecen en el PGOU.



e) No se permite, sin embargo, la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta, salvo los de chimeneas o shunts u otras instalaciones.

f) La superficie construida del espacio habitable obtenido de este modo, con altura superior a 1,50 mts., computará en el cálculo de la superficie construida.

En edificios de cubierta plana no se permite ninguna planta más sobre la máxima indicada en los cuadros de cada parcela edificable.

Tanto en edificios con cubiertas planas como inclinadas, los depósitos, paneles solares, aparatos de bombas de calor o de aire acondicionado, etc..., deberán integrarse en la edificación, sin que puedan ser visibles desde la vía pública.

En edificios con cubierta plana, todo volumen no habitable que sobrepase la altura máxima permitida deberá retranquearse un mínimo de 3 mts., de alineación de fachada.

6. Los sótanos y/o semisótanos destinados a garajes o instalaciones de la edificación, cuyas superficies, además, no son computables.

7. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos privados no será inferior a 3,00 mts.

La separación mínima entre edificios deberá cumplir lo establecido en las Normas del P.G.O.U.:

- con huecos de habitaciones de viviendas $(H + h) / 3$ con un mínimo de 3,00 m.
- sin huecos de habitaciones de viviendas $(H + h) / 4$ con un mínimo de 3,00 m., siendo H y h las alturas en metros de las edificaciones enfrentadas.

8. Usos.

El uso dominante será el residencial, considerándose la compatibilidad de este uso con el terciario: comercial, de oficina, recreativo, hotelero, cultural, etc..., en las plantas bajas de los edificios.

En particular, se podrá compatibilizar el uso hotelero en el conjunto y totalidad del edificio, estableciéndose una equivalencia máxima de 2,5 Ud. habitacionales por vivienda.



C. RESUMEN EJECUTIVO

1. Objeto del Estudio de Ordenación

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

El objeto principal del presente instrumento es delimitar una zona homogénea constituida por la citada parcela para la ordenación de una actuación de mejora urbana (AMU), incluidas dentro de las actuaciones de transformación urbanística prevista en la LISTA con el objetivo de incrementar la edificabilidad y obtener las dotaciones públicas necesarias para el reequipamiento de la zona dentro del propio ámbito delimitado.

La actuación no precisa ni conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Promotor

La iniciativa del presente Estudio de Ordenación corresponde a la iniciativa pública de la administración municipal.

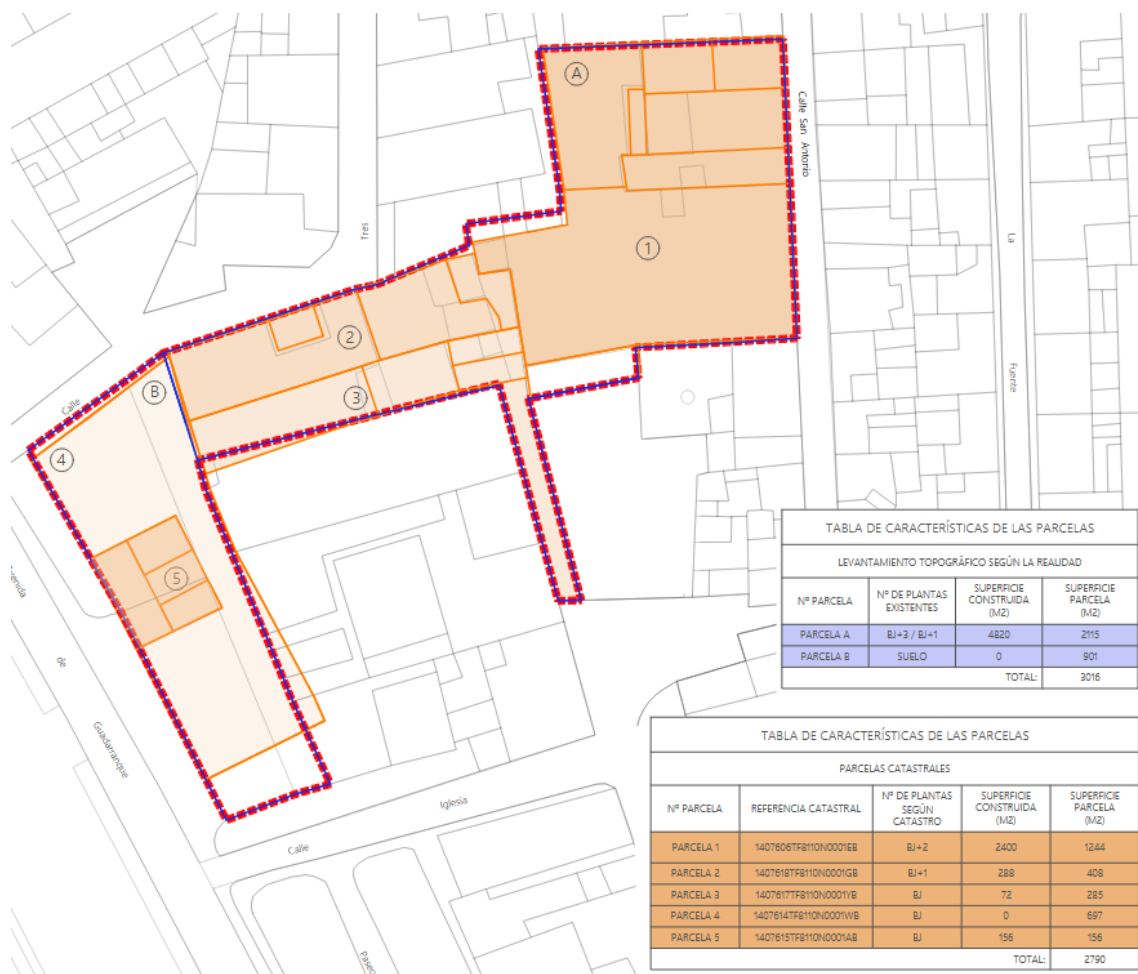
3. Ámbito

La parcela objeto de la actuación de mejora urbana se sitúa en la Avda. del Guadarranque y c/ San Antonio. En el catastro se identifica con las referencias catastrales:

1. 1407606TF8110N0001EB
2. 1407618TF8110N0001GB
3. 1407617TF8110N0001YB
4. 1407614TF8110N0001WB
5. 1407615TF8110N0001AB

Tiene una superficie de 3.016 m2 según el levantamiento topográfico realizado.





Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito

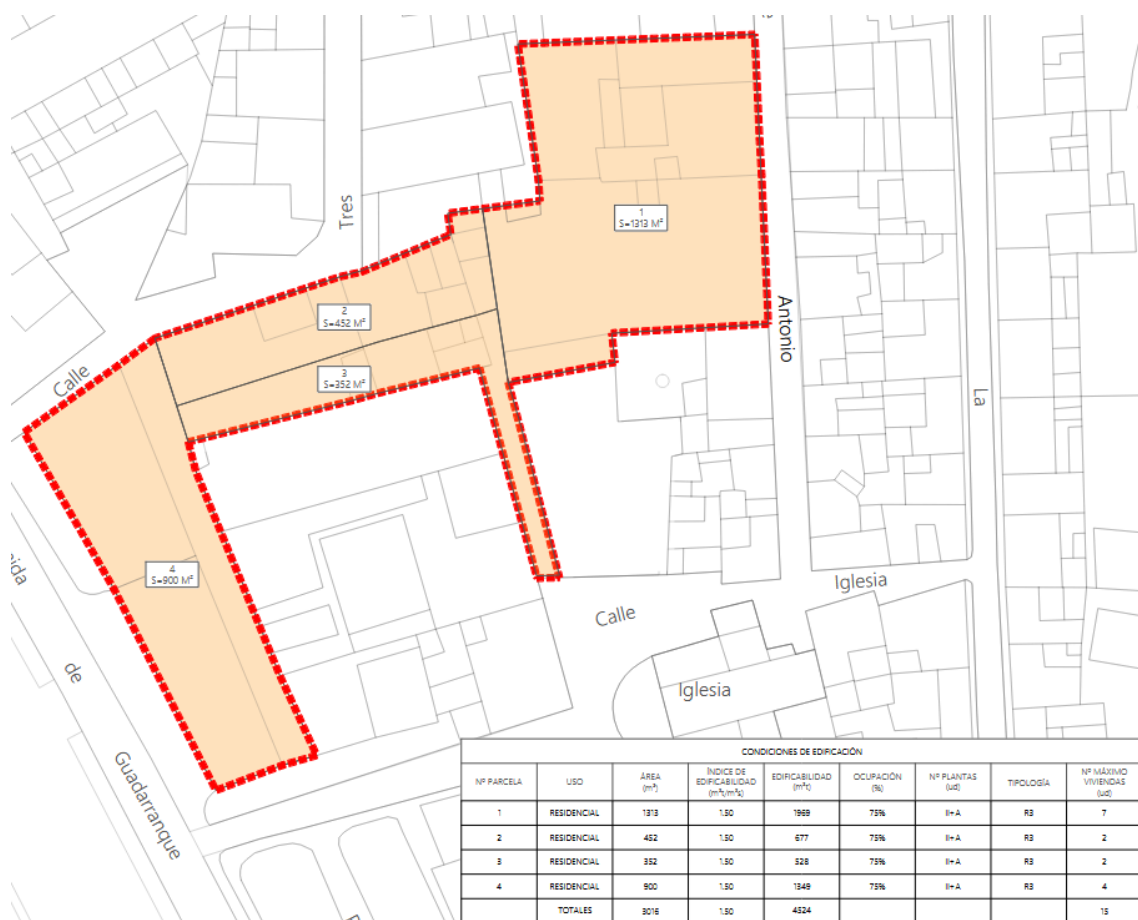
4. Parámetros básicos de la ordenación detallada vigente.

El resumen de las condiciones urbanísticas actuales por el Planeamiento de desarrollo Aprobado en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente son las siguientes:

- CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO CONSOLIDADO
- USO GLOBAL: RESIDENCIAL (Rp) Categoría: permanente
- SUPERFICIE: 3.016 m2s
- Regulación: complementariedad
- Remisión a planeamiento: ordenanza directa
- Parcela mínima: 100 m2
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2
- Ocupación: 75%
- Separación a calle y linderos: 0 m
- Densidad media: 50 viv/ha



- Altura reguladora: 6,50 m o dos plantas
 - Tipología: R3 Vivienda en ámbito de edificación tradicional y T2 Terciario en edificación en núcleos.
 - Usos compatibles: residencial, terciario, industrial
 - Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la agregación de dos o más propiedades en una unidad edificatoria.
- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo.



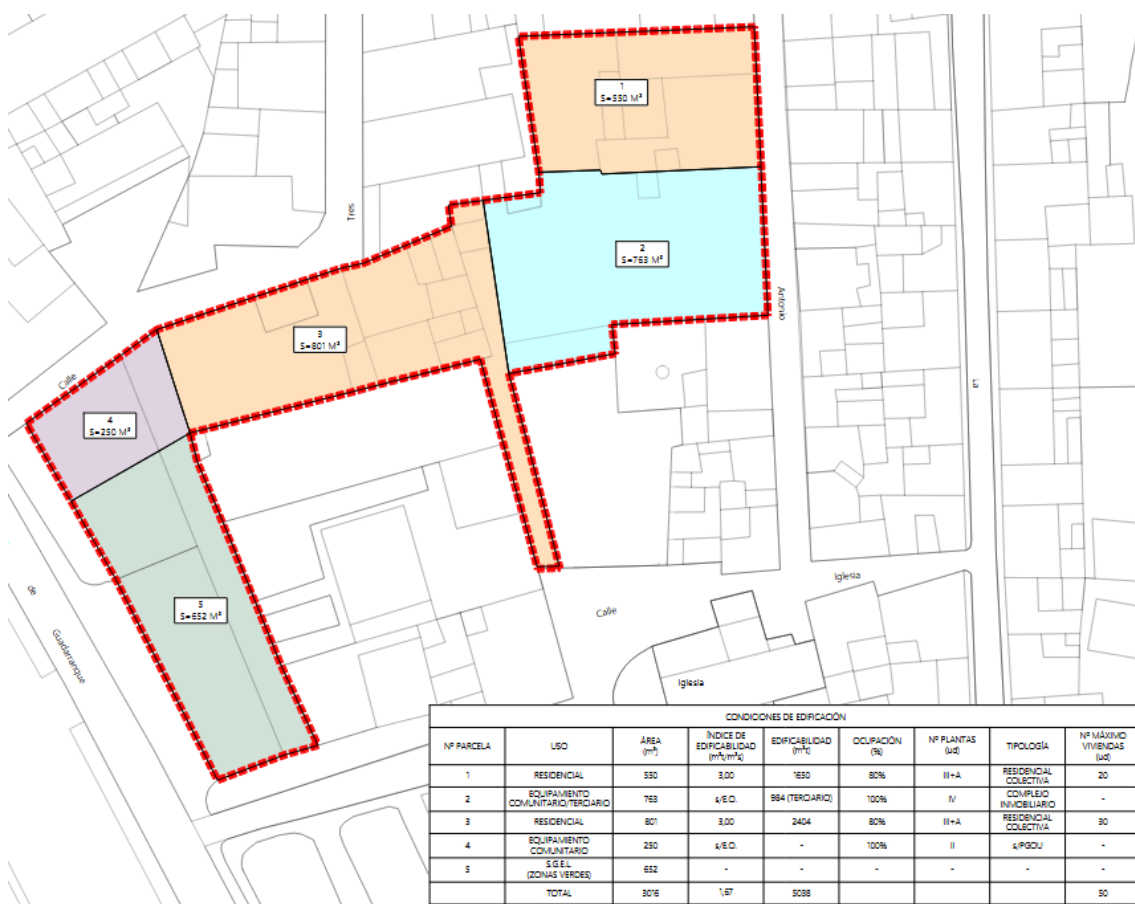
Ordenación detallada vigente

5. Parámetros básicos de la nueva ordenación detallada propuesta.

- CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO
- USO GLOBAL: RESIDENCIAL
- USOS: Residencial (Rp) y Terciario
- SUPERFICIE: 3.016 m²s
- EDIFICABILIDAD: 1,67 m²/m²



- Equipamiento comunitario 2: 786 m²
- Equipamiento comunitario 4; 250 m²
- Sistema General de Espacios libres: 652 m²
- Terciario complementario (Tc): 987 m²
- N° máximo de viviendas: 50
- N° mínimo de aparcamientos públicos: 50
- Altura media: 3 plantas



Ordenación detallada propuesta



D. ANEJOS.

- I. Fichas catastrales de las parcelas del ámbito
- II. Contestación por parte de la Delegación Territorial en Cádiz de la
Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente (Ref.: PLC/FJJU/ECBG-
Prevención y Control Ambiental C/CA/078/25, en fecha 20/08/2025)



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1407606TF8110N0001EB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SAN ANTONIO [ES] 5
11360 SAN ROQUE [CÁDIZ]

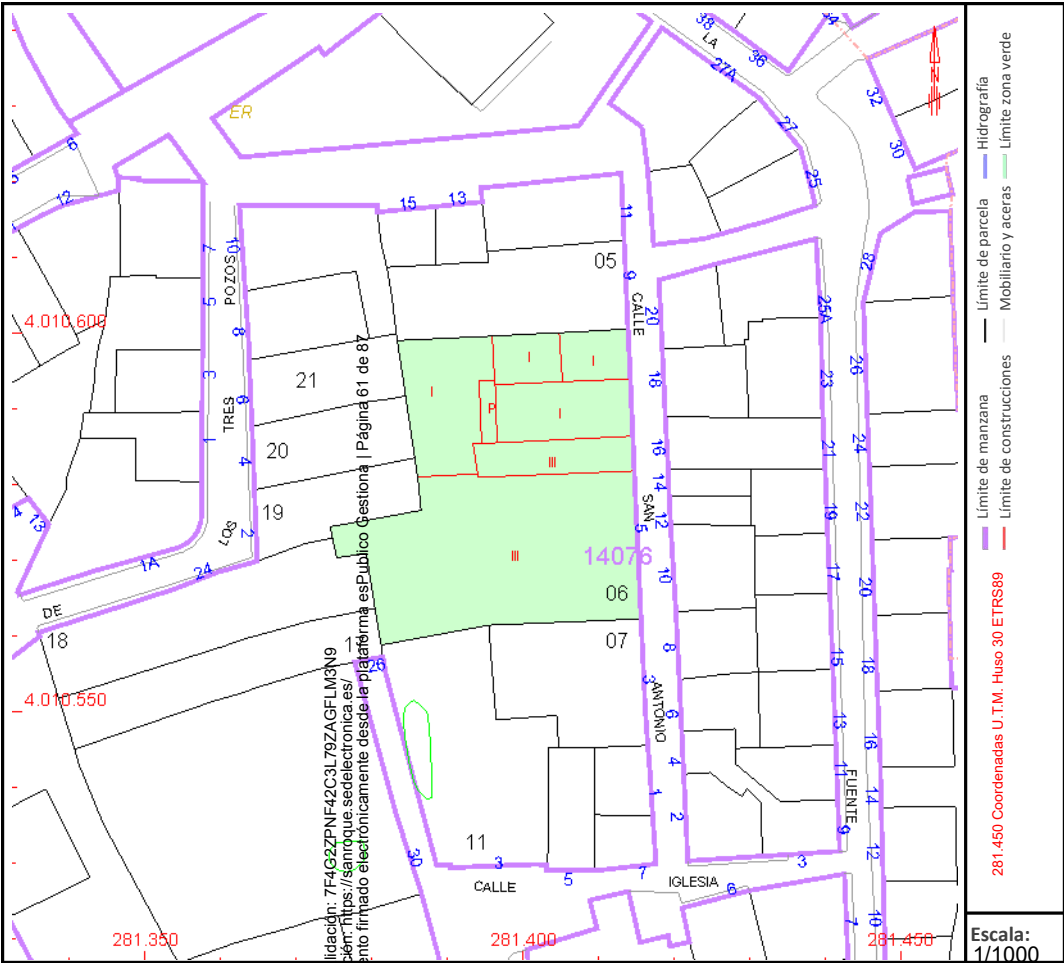
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 2.400 m2
Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	750
INDUSTRIAL	1/00/01	150
INDUSTRIAL	1/00/01	750
INDUSTRIAL	1/00/01	750

PARCELA

Superficie gráfica: 1.244 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1407618TF8110N0001GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ANCHA [ES] 24
11368 SAN ROQUE [CÁDIZ]

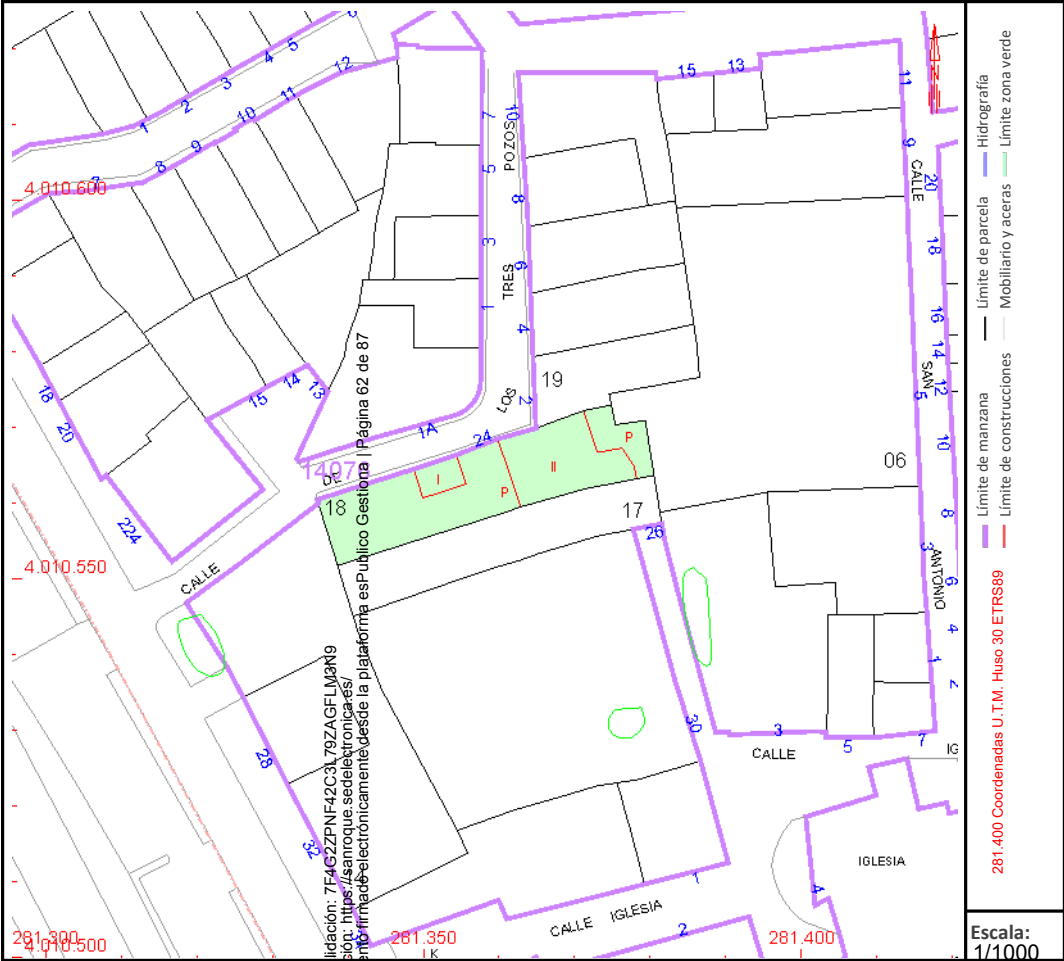
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 288 m2
Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	156
VIVIENDA	1/01/01	132

PARCELA

Superficie gráfica: 408 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1407617TF8110N0001YB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ANCHA [ES] 26
11368 SAN ROQUE [CÁDIZ]

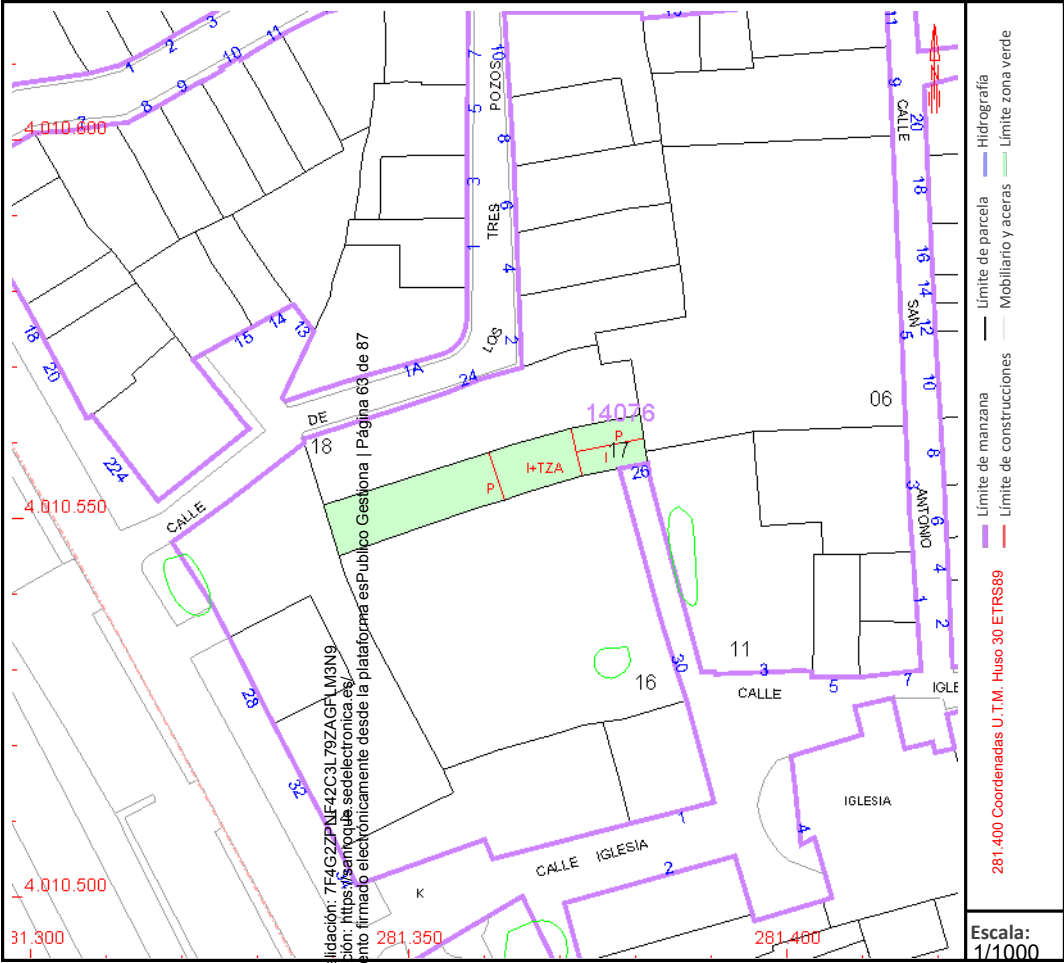
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 72 m2
Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	72

PARCELA

Superficie gráfica: 285 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1407614TF8110N0001WB

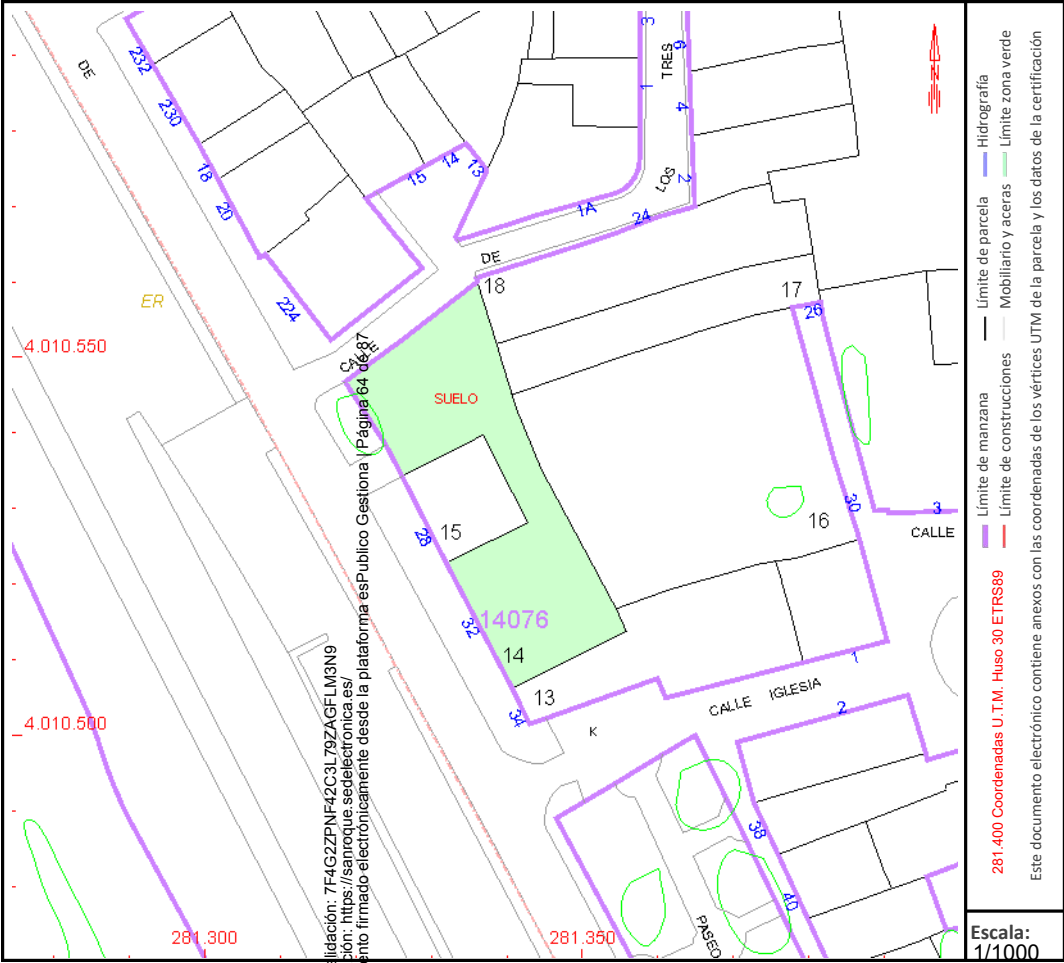
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ANCHA [ES] 32 Suelo
11368 SAN ROQUE [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 697 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" en [sitios oficiales no protegidos de la SEC](#)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1407615TF8110N0001AB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ANCHA [ES] 28
11368 SAN ROQUE [CÁDIZ]

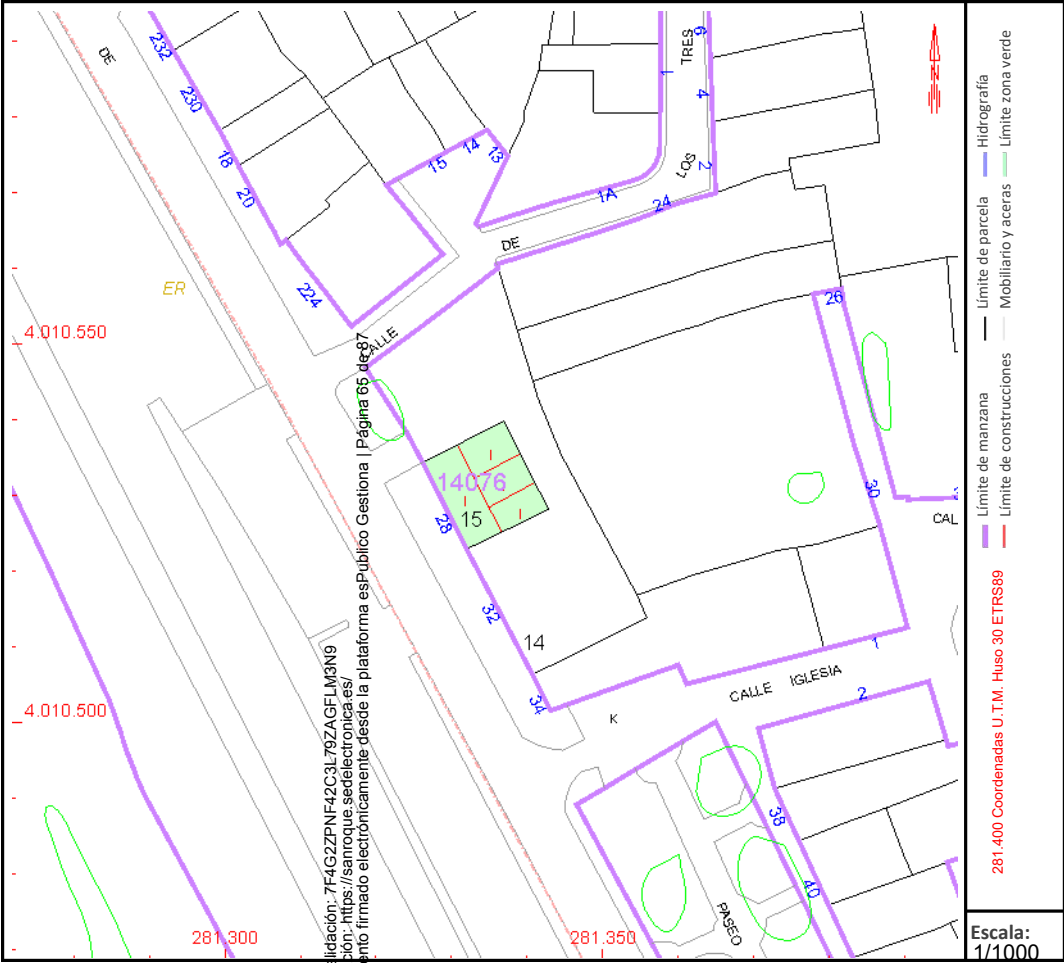
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 156 m2
Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/01	156

PARCELA

Superficie gráfica: 156 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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



Ref.: PLC/FJJU/ECBG - Prevención y Control Ambiental
C/CA/078/25

Ayuntamiento de San Roque
Notificación telemática

Asunto: Consulta EO AMU LA FÁBRICA

En relación con su oficio de fecha 31/07/25, mediante el que se consulta la necesidad o no de someter el ESTUDIO DE ORDENACIÓN AMU LA FÁBRICA, en el término municipal de SAN ROQUE. Esta Delegación analizada la documentación presentada le informa de lo siguiente:

PRIMERO.- La Disposición final única del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, modifica el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, concretamente modifica el apartado 5 de la siguiente forma:

“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones [...] c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial”.

Siendo los instrumentos del artículo 40.4.b) “Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones”.

SEGUNDO.- Revisada la documentación aportada se comprueba que el Estudio de Ordenación pretende delimitar una zona homogénea constituida por determinadas parcelas para la ordenación de una actuación de mejora urbana, incluidas dentro de las actuaciones de transformación urbanística prevista en la LISTA con el objetivo de incrementar la edificabilidad y obtener las dotaciones públicas necesarias para el reequipamiento de la zona dentro del propio ámbito delimitado.

La actuación no precisa ni conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

POR LO TANTO:

Esta Delegación Territorial determina la no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos y sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivos y vinculantes.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	20/08/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmKXQK5Z4DGYFJMZHJGRJJNQH4W	PÁG. 1/2



Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL JEFE DE SERVICIO DE
PROTECCIÓN AMBIENTAL
Fdo.-**Pablo Lovera Candela**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	20/08/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmKXQK5Z4DGYFJMZHJGRJJNQH4W	PÁG. 2/2



E. CARTOGRAFÍA

I-Planos de información

- I.1. Plano de situación en relación con el PGOU dentro del municipio 1/5.000
(Adaptación parcial- Clasificación del suelo)
- I.2. Plano de situación en relación con el PGOU dentro del municipio 1/5.000
(Adaptación parcial- Usos globales del suelo)
- I.3. Plano de emplazamiento en la urbanización
- I.4. Catastral y ortofoto
- I.5. Topográfico, edificación y usos existentes
- I.6. Planeamiento aprobado.
- I.7. Estructura de la propiedad

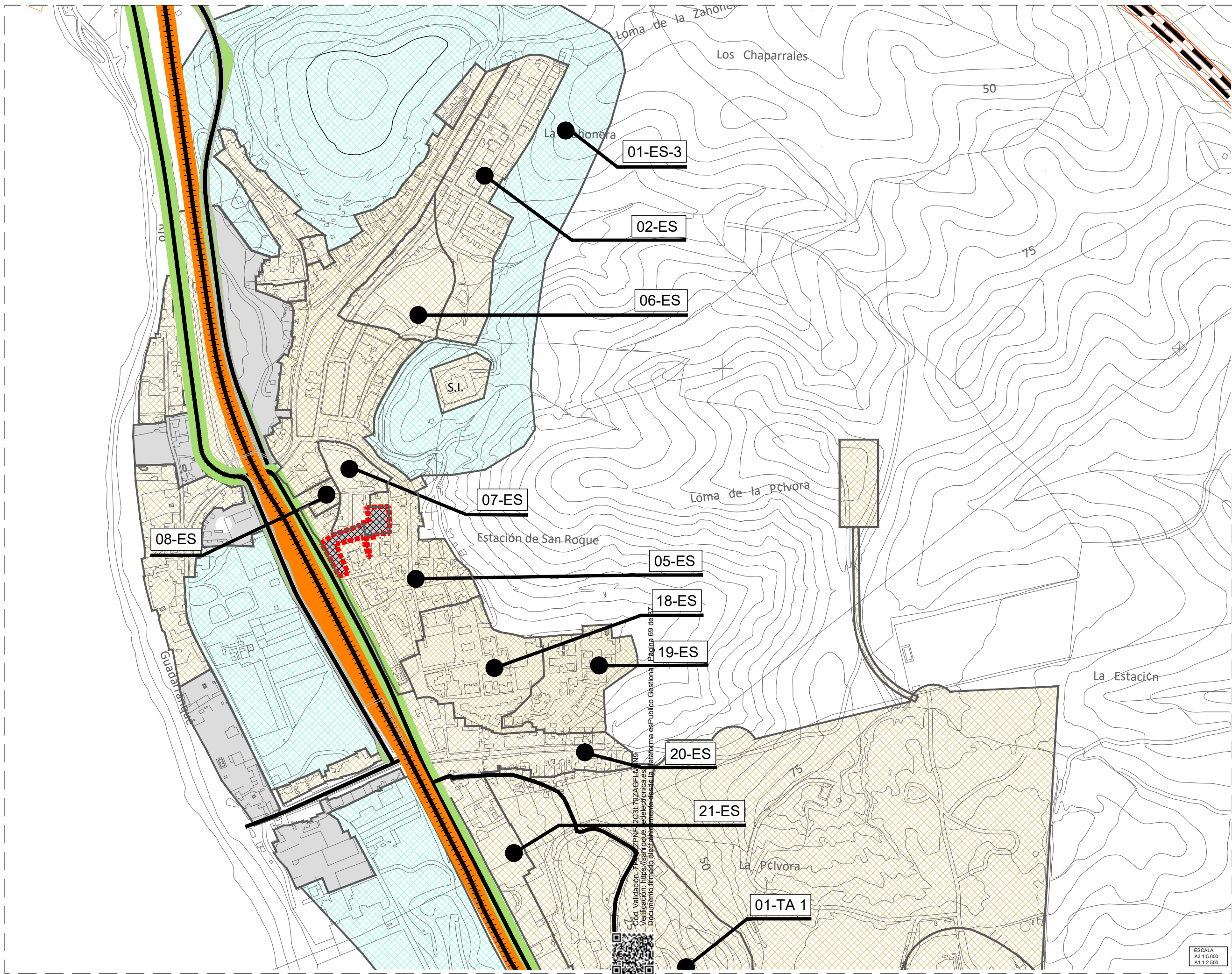
A-Estudio de alternativas

- A.1 Alternativa 1 ó "Cero"
- A.2 Alternativa 2
- A.3 Alternativa 3

O-Planos de ordenación

- O.1. Alternativa elegida. Ordenación detallada. Usos e intensidad de usos
- O.2. Ordenación de volúmenes
- O.3. Alineaciones y rasantes. Alturas de la edificación
- O.4. Esquema de ordenación volumétrico.
- O. 5 Infraestructuras. Esquemas de acometidas





LEYENDA

	AMBITO DE LA MODIFICACION SUP: 3016 m2
LEYENDA LOUA	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO ACTIVIDADES LOGISTICAS (SUPRAMUNICIPAL)
	Sistema general de la red viaria
	Autopista/Autovía
	Red viaria principal
	RED VIARIA PREVISTA
	RED FERROVIARIA
	RED FERROVIARIA PREVISTA
	DESLINDE DE COSTA (D.M.P.T.)

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL
ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR
JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
(AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas
05-07-ES del PGOU de San Roque)
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN
FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE
(Campo de Gibraltar-Cádiz)

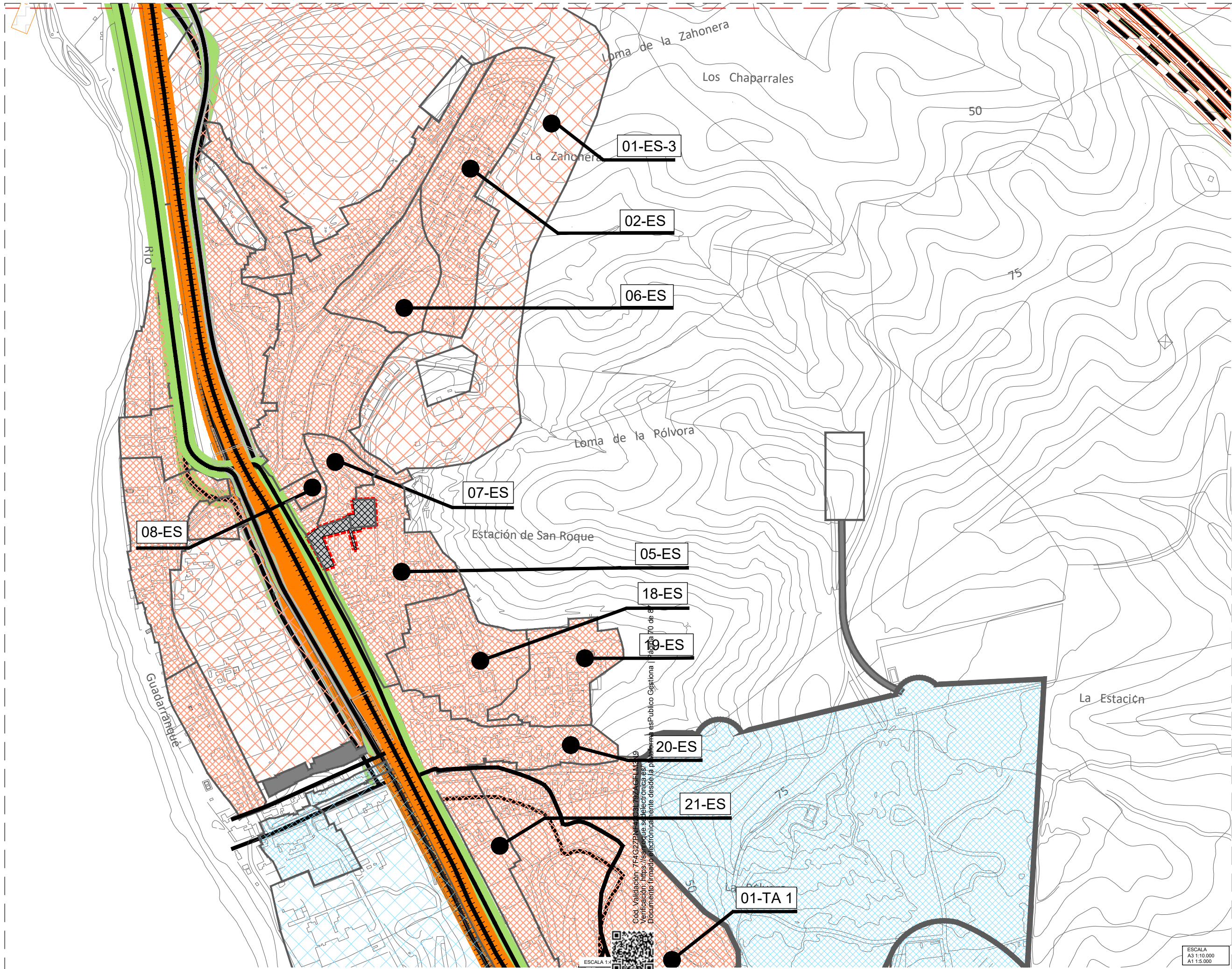
TÍTULO DEL PLANO
Situación en relación con
el PGOU dentro del
municipio.
(Adaptación parcial
-Clasificación del suelo)

NÚMERO
1.1

Nº EXP: 7379/2025
F.: SEPTIEMBRE 2025

ESCALA: EN PLANO
DIBUJO: J. ILLANES

ESCALA
A3 1:5.000
A1 1:2.500



LEYENDA

	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN SUP: 2.556 m2
LEYENDA LOUA SUELO URBANO	
	RESIDENCIAL
	TERCIARIO
	INDUSTRIAL
SUELO URBANIZABLE	
	RESIDENCIAL
	TERCIARIO
	INDUSTRIAL
	C.T.M. (centro de transportes y mercancías) ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (SUPRAMUNICIPAL)
	Sistema general de la red viaria
	Autopista/Autovía
	Red viaria principal
	RED VIARIA PREVISTA
	RED FERROVIARIA
	RED FERROVIARIA PREVISTA

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL
ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR
JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
(AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas
05-07-ES del PGOU de San Roque)
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN
FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE
(Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO
Situación en relación con
el PGOU dentro del
municipio.
(Adaptación parcial
-Usos globales del suelo)

NÚMERO
1.2

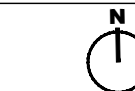
Nº EXP: 7379/2025
F.: SEPTIEMBRE 2025

ESCALA: EN PLANO
DIBUJO: J. ILLANES

ESCALA
A3 1:10.000
A1 1:5.000

Cód. Validación: 7F4G22P4M1431792ZGF1M159
Verificación: <https://sanroque.es/electronica/es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona





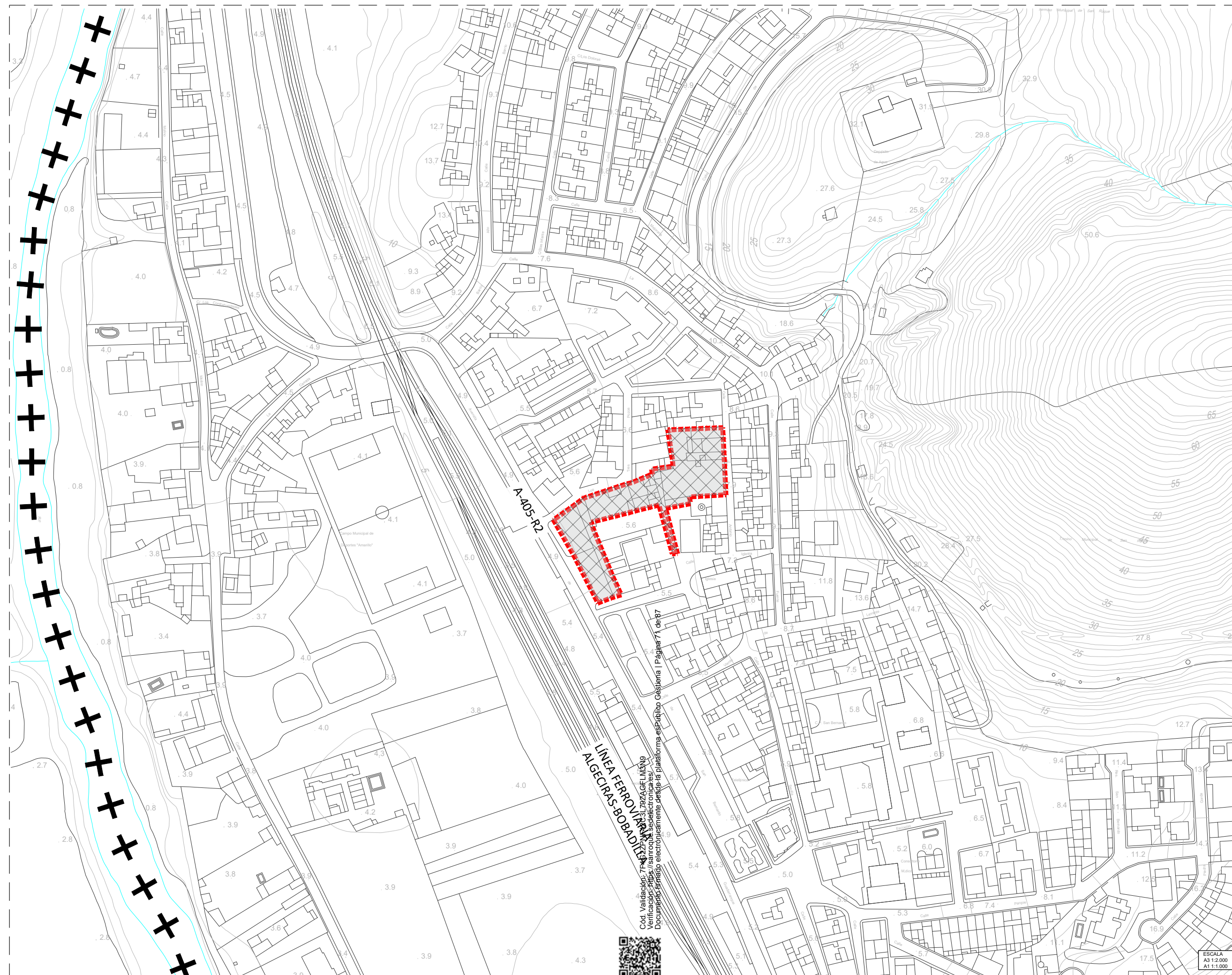
AMBITO DE LA
MODIFICACION
SUP: 3016 m2

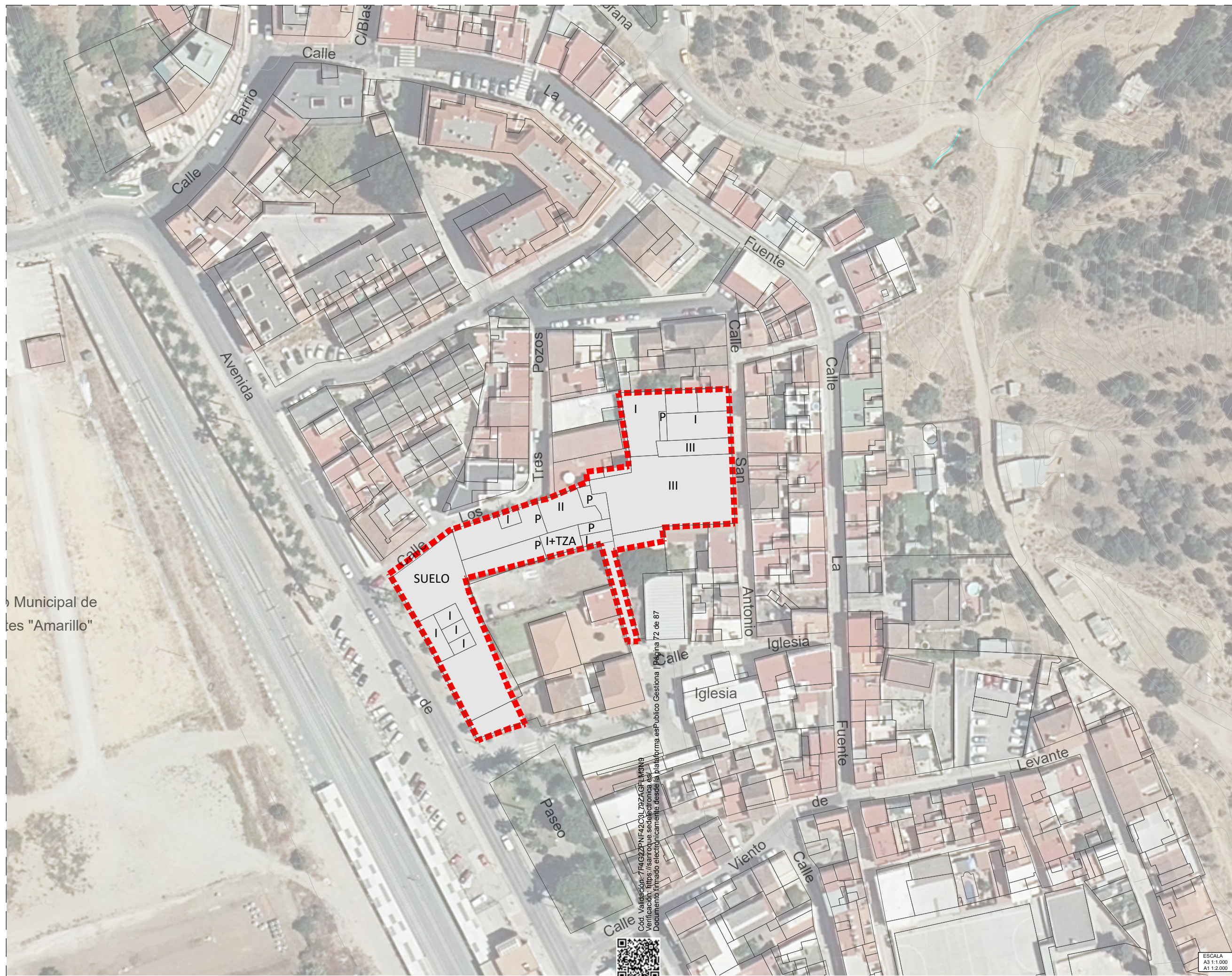


LIMITE DEL TERMINO
MUNICIPAL SAN ROQUE

NÚMERO	L-3
--------	-----

25	DIBUJO: J. ILLANES
----	--------------------





LEYENDA



AMBITO DE LA
MODIFICACION
SUP: 3016 m2

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

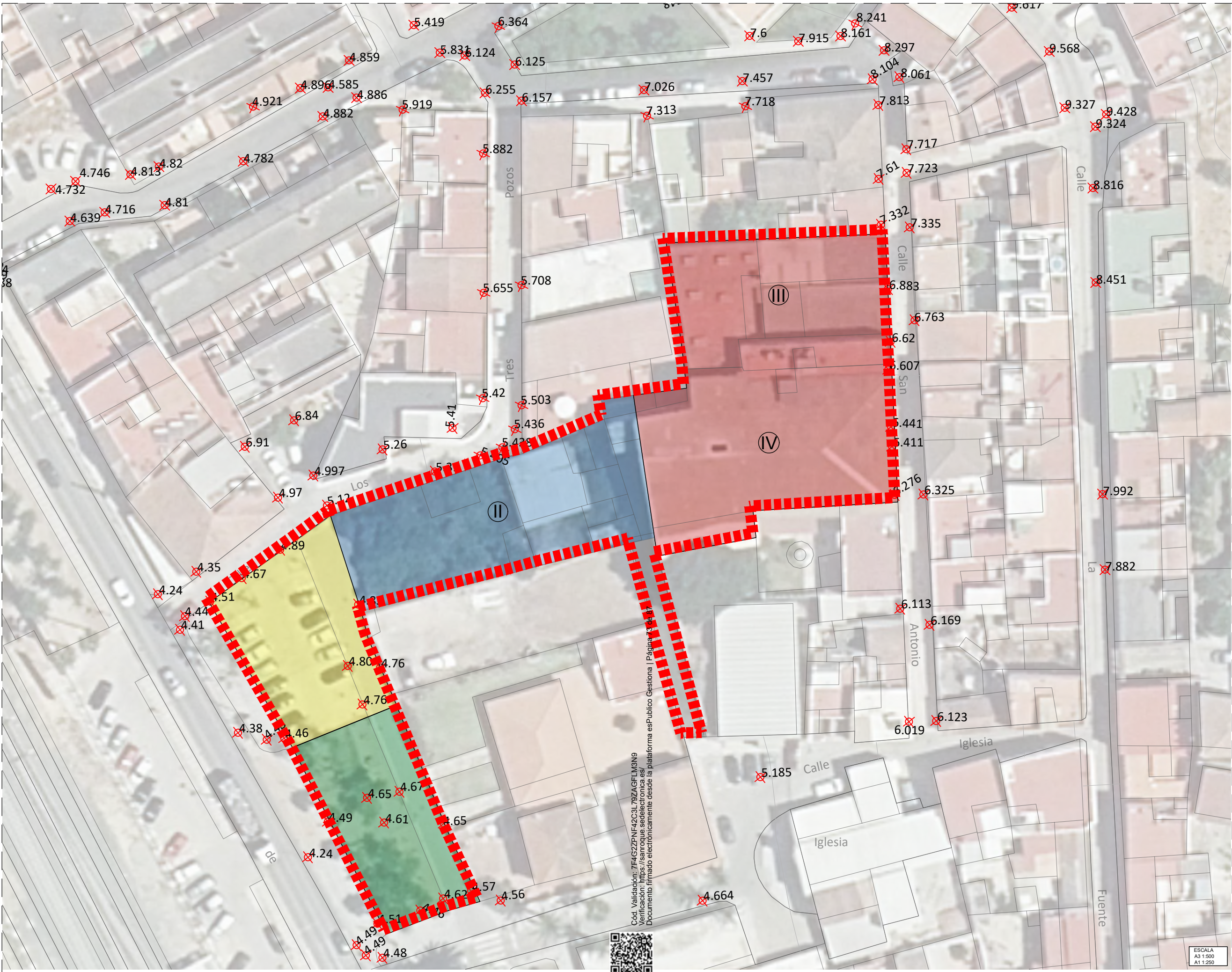
ARQUITECTO MUNICIPAL
ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR
JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
(AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas
05-07-ES del PGOU de San Roque)
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN
FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE
(Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO	NÚMERO
Catastral y Ortofoto. Alturas de la edificación	I.4

Nº EXP: 7379/2025	ESCALA: EN PLANO
F.: SEPTIEMBRE 2025	DIBUJO: J. ILLANES



LEYENDA

	AMBITO DE LA MODIFICACION SUP: 3016 m2
USOS EXISTENTES	
	1. FABRICA TEXTIL
	2. USO RESIDENCIAL
	3. ACCESO PARCELA
	4. APARCAMIENTO
	5. AREA DE JUEGO (PARQUE DE MAYORES)
	DOS ALTURAS
	TRES ALTURAS
	CUATRO ALTURAS

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL
ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR
JAVIER HORMIGO MUÑOZ

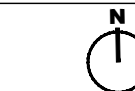
ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
(AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas
05-07-ES del PGOU de San Roque)
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN
FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE
(Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO	NÚMERO
Topográfico, Edificación y usos existentes	1.5
Nº EXP: 7379/2025	ESCALA: EN PLANO
F.: SEPTIEMBRE 2025	DIBUJO: J. ILLANES

ESCALA
A3 1:500
A1 1:250

Cód. Validación: 7F4G22PNF42C3L79ZAGFLM3N9
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 77





 AMBITO DE LA
 MODIFICACION
 SUP: 3016 m2

NÚMERO
1.6
1/2



 AMBITO DE LA MODIFICACION
 SUP: 3016 m²

PERÍMETRO
LEVANTAMIENTO

PERÍMETRO
CATASTROARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL
ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR
JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
(AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas
05-07-ES del PGOU de San Roque)
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN
FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE
(Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO	NÚMERO
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1.7

Nº EXP: 7379/2025	ESCALA: 1/500
F.: SEPTIEMBRE 2025	DIBUJO: J. ILLANES

Cód. Validación: 7F4G2ZPNF42C3L79ZAGFLM3N9
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 87





 AMBITO DE LA
MODIFICACION
SUP: 3016 M²

2. RESIDENCIAL

3. RESIDENCIAL

4. RESIDENCIAL

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
(AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas
05-07-ES del PGOU de San Roque)
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN
FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE
(Campo de Gibraltar-Cádiz)

ALTERNATIVA 1

NÚMERO

A.1

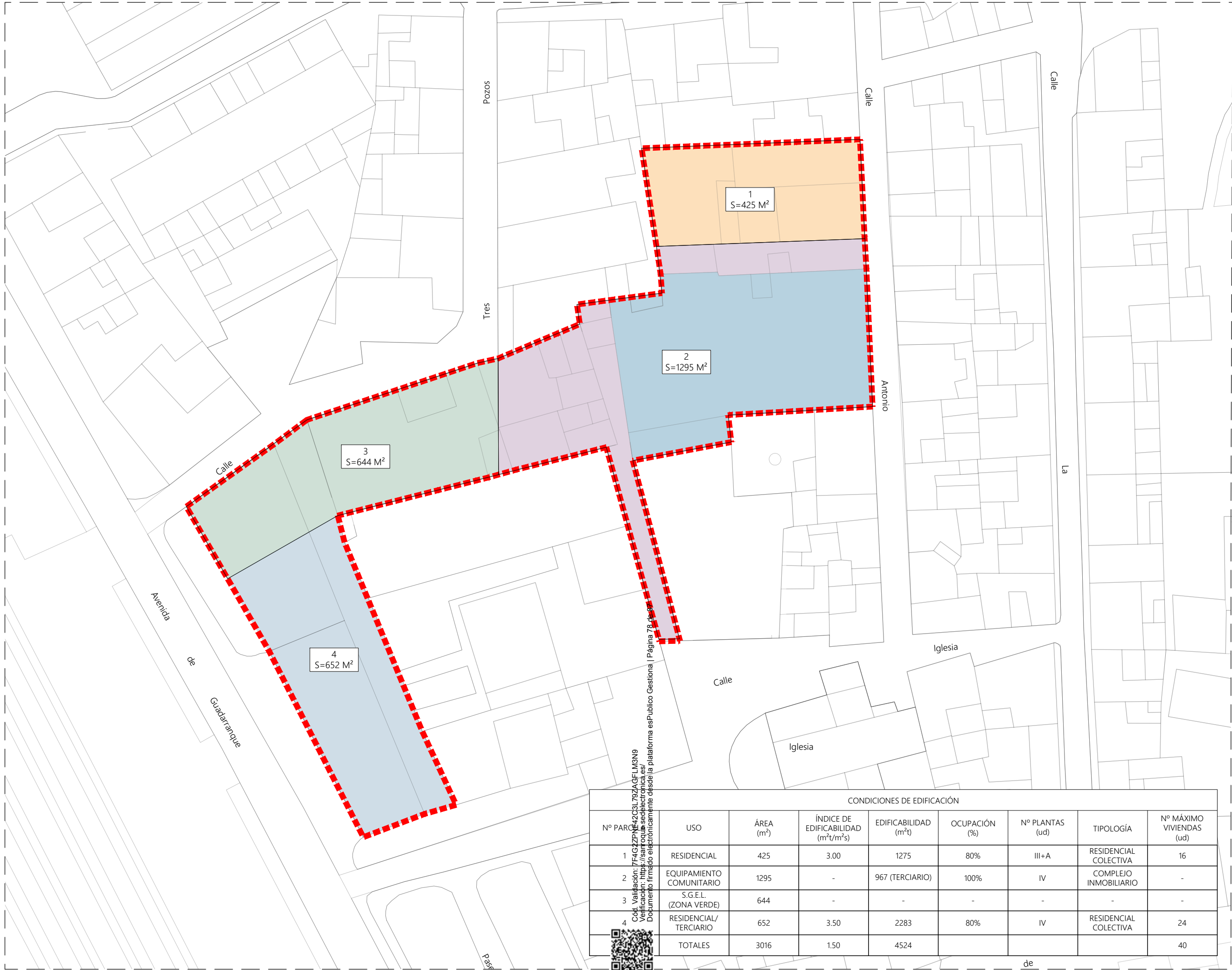
ESCALA: 1/500

F.: SEPTIEMBRE 2025	DIBUJO: J. ILLANES
---------------------	--------------------

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
Nº PARCELA	USO	ÁREA (m²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS (ud)	TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS (ud)
1	RESIDENCIAL	1313	1.50	1969	75%	II+A	R3	7
2	RESIDENCIAL	452	1.50	677	75%	II+A	R3	2
3	RESIDENCIAL	352	1.50	528	75%	II+A	R3	2
4	RESIDENCIAL	900	1.50	1349	75%	II+A	R3	4
	TOTALES	3016	1.50	4524				15

Cód. Validación: 7F4G2ZPNF42C3L79ZAGFLM3N9
Verificación: <https://santroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma





CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
Nº PARCELA	USO	ÁREA (m²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS (ud)	TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS (ud)
1	RESIDENCIAL	425	3.00	1275	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	16
2	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	1295	-	967 (TERCIARIO)	100%	IV	COMPLEJO INMOBILIARIO	-
3	S.G.E.L. (ZONA VERDE)	644	-	-	-	-	-	-
4	RESIDENCIAL/TERCIARIO	652	3.50	2283	80%	IV	RESIDENCIAL COLECTIVA	24
TOTALES		3016	1.50	4524				40

N

↑

LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACION

SUP: 3016 M²

1. RESIDENCIAL

2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

3. S.G.E.L. (ZONAS VERDES)

4. RESIDENCIAL/TERCIARIO

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL

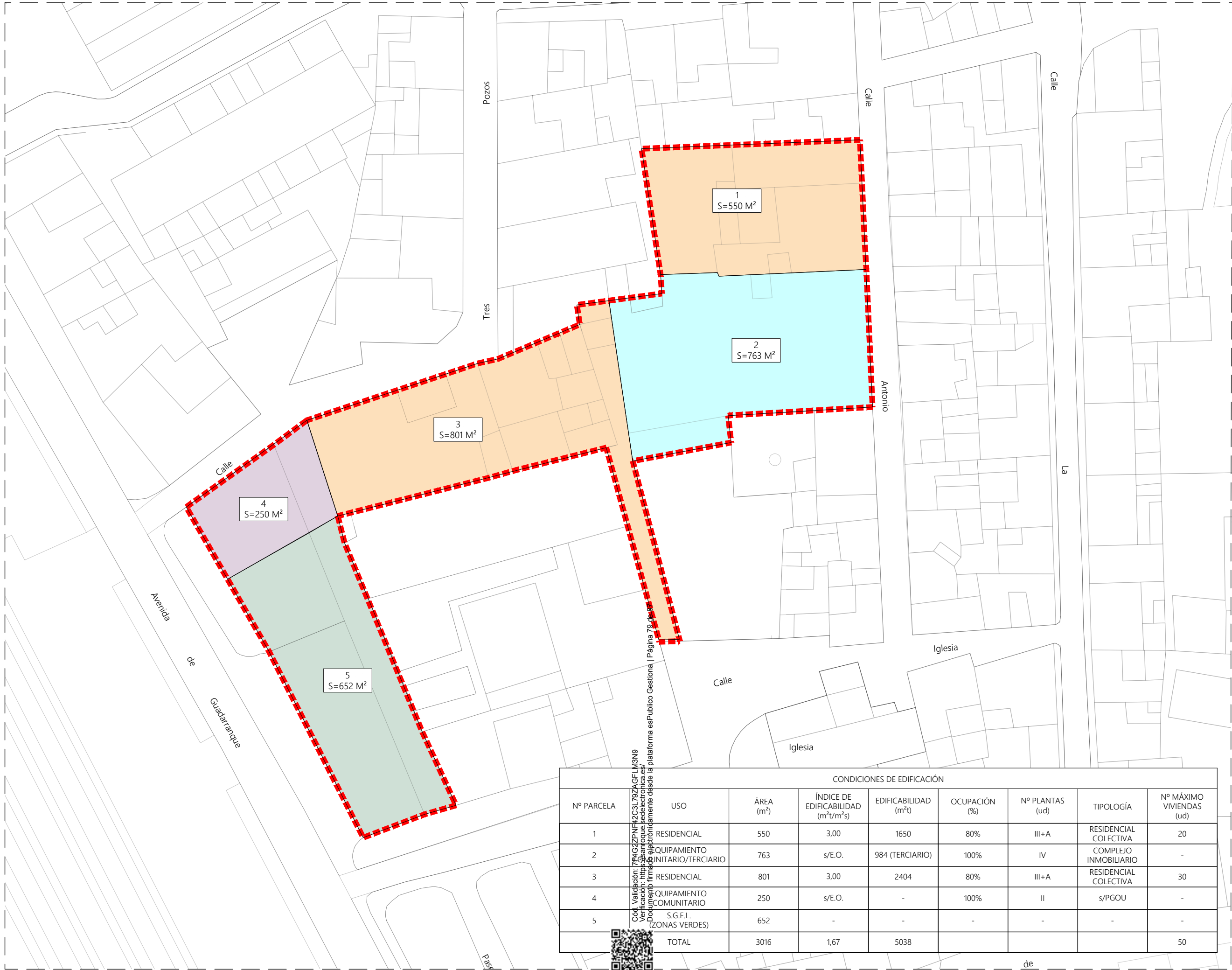
ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR

JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas 05-07-ES del PGOU de San Roque)

NÚCLEO DE LA ESTACIÓN FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE (Campo de Gibraltar-Cádiz)



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
Nº PARCELA	USO	ÁREA (m²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m²v/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS (ud)	TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS (ud)
1	RESIDENCIAL	550	3,00	1650	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	20
2	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO	763	s/E.O.	984 (TERCIARIO)	100%	IV	COMPLEJO INMOBILIARIO	-
3	RESIDENCIAL	801	3,00	2404	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	30
4	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	250	s/E.O.	-	100%	II	s/PGOU	-
5	S.G.E.L. (ZONAS VERDES)	652	-	-	-	-	-	-
TOTAL		3016	1,67	5038				50

N

↑

LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACION

SUP: 3016 M²

1. RESIDENCIAL

2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO

3. RESIDENCIAL

4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

5. S.G.E.L. (ZONAS VERDES)

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL

ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR

JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas 05-07-ES del PGOU de San Roque)

NÚCLEO DE LA ESTACIÓN FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE (Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO

ALTERNATIVA 3

NÚMERO

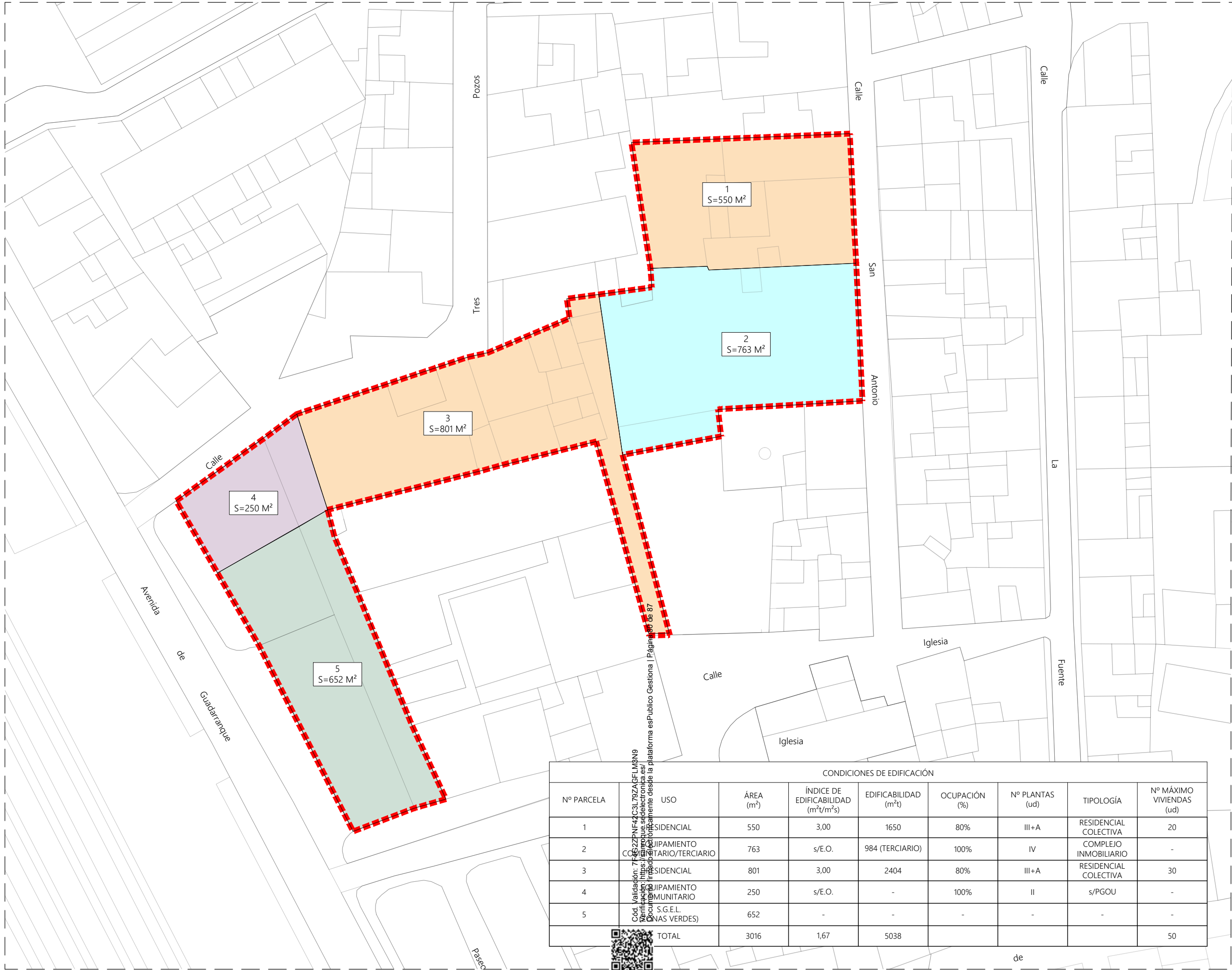
A.3

Nº EXP: 7379/2025

ESCALA: 1/500

F.: SEPTIEMBRE 2025

DIBUJO: J. ILLANES



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
Nº PARCELA	USO	ÁREA (m²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS (ud)	TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS (ud)	
1	RESIDENCIAL	550	3,00	1650	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	20	
2	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO	763	s/E.O.	984 (TERCIARIO)	100%	IV	COMPLEJO INMOBILIARIO	-	
3	RESIDENCIAL	801	3,00	2404	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	30	
4	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	250	s/E.O.	-	100%	II	s/PGOU	-	
5	S.G.E.L. (ZONAS VERDES)	652	-	-	-	-	-	-	
TOTAL		3016	1,67	5038				50	

Cód. Validación: 7746222PNF42C3L79ZAGFLM8N9
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 87



LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION SUP: 3016 M²
- 1. RESIDENCIAL
- 2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO
- 3. RESIDENCIAL
- 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- 5. S.G.E.L. (ZONAS VERDES)

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL

ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR

JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas 05-07-ES del PGOU de San Roque) NÚCLEO DE LA ESTACIÓN FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE (Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO
ORDENACIÓN DETALLADA. USOS PLANTA

NÚMERO
0.1
1/2



LEYENDA



ÁMBITO DE LA
MODIFICACIÓN
SUP: 3016 M²



1. RESIDENCIAL



2. USO TERCIARIO



2. EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO



3. RESIDENCIAL



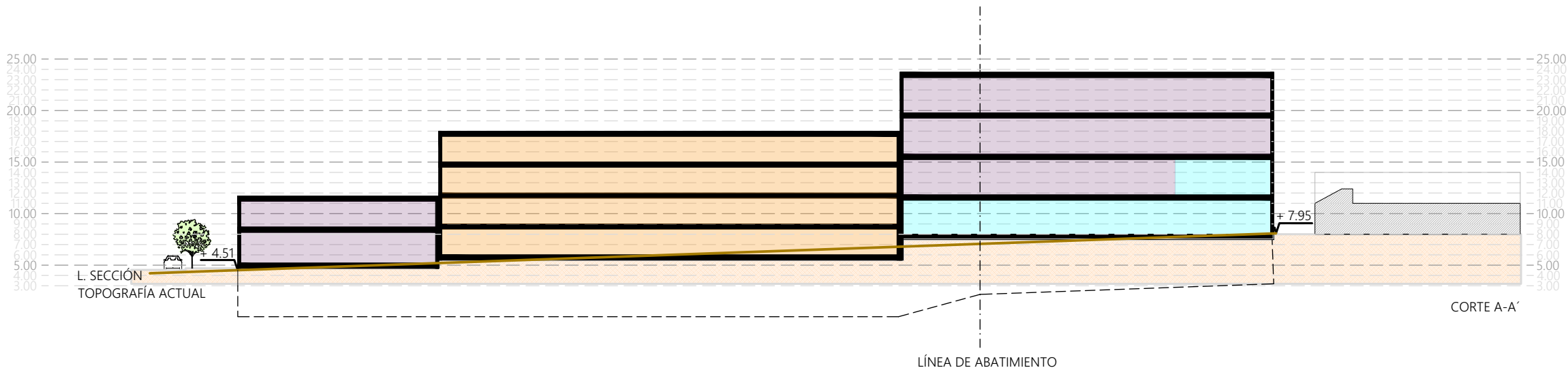
4. EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO



5. S.G.E.L.
(ZONAS VERDES)



EDIFICACIONES
EXISTENTES



LÍNEA DE ABATIMIENTO

CORTE A-A'

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL
ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR
JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
(AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas
05-07-ES del PGOU de San Roque)
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN
FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE
(Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO

ORDENACIÓN
DETALLADA. USOS
SECCIÓN

NÚMERO

0.1
2/2

Nº EXP: 7379/2025

ESCALA: 1/500

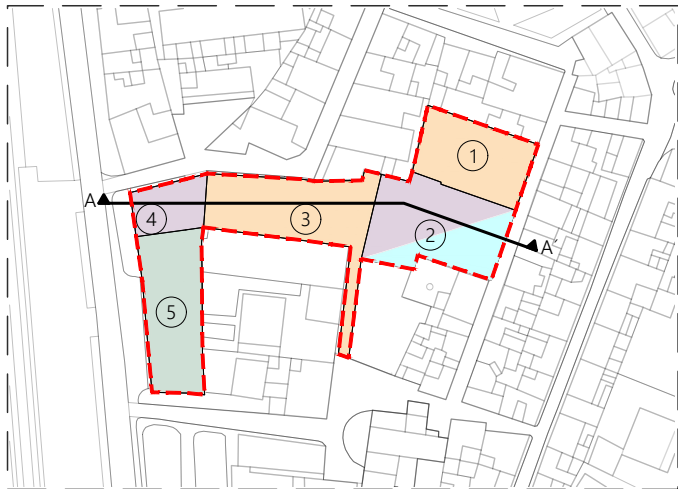
F.: SEPTIEMBRE 2025

DIBUJO: J. ILLANES

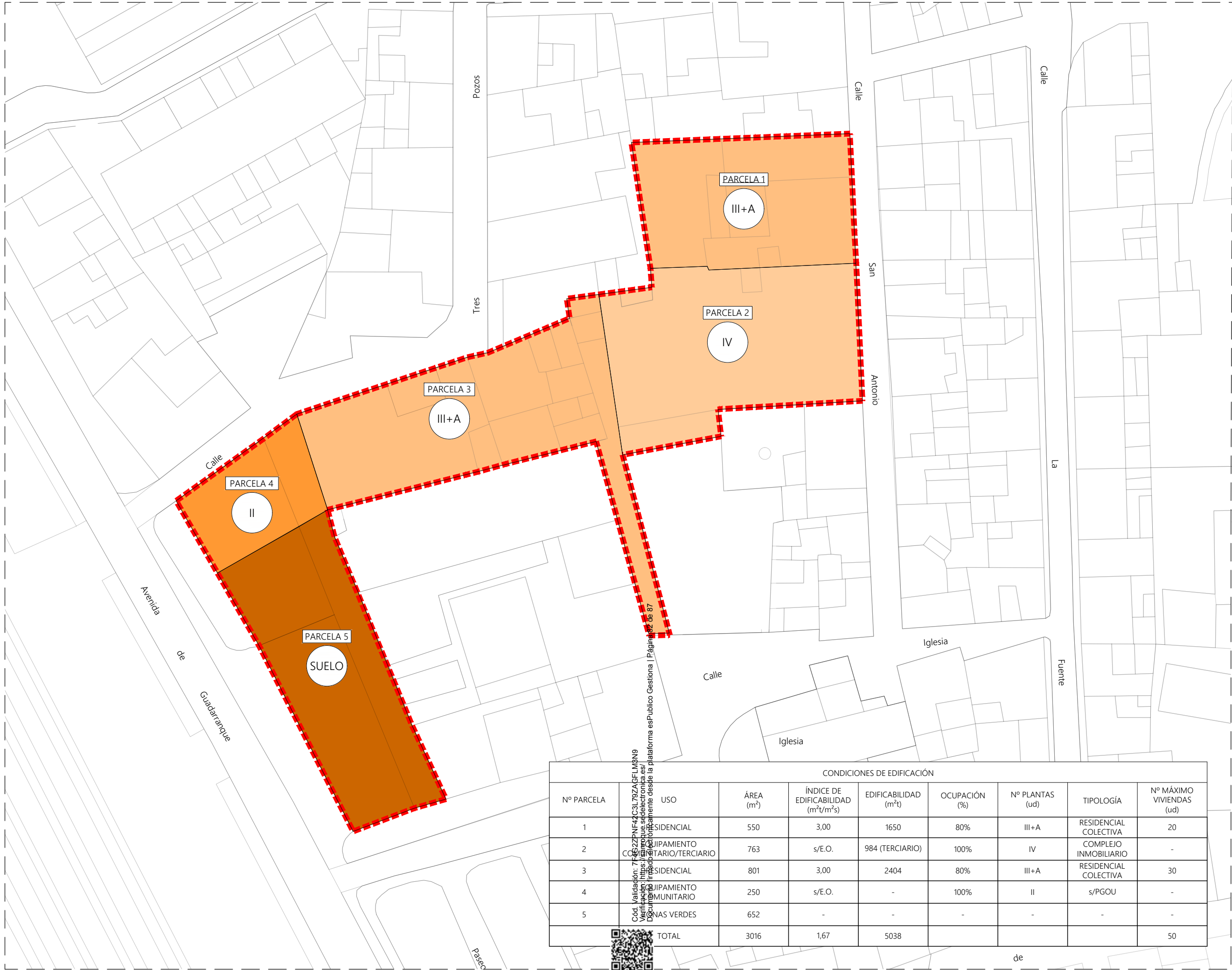
Cód. Validación: 79G2PNF42C3L79ZAGFLM3N9
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/Documentos/Urbanismo/OrdenacionTerritorio/EstudioOrdenacionMejoraUrbana/05-07-ES-del-PGOU-de-San-Roque-Nucleo-de-la-Estacion-Ferrea-T.M.-de-San-Roque-Campo-de-Gibraltar-Cadiz>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 87



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
Nº PARCELA	USO	ÁREA (m²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS (ud)	TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS (ud)
1	RESIDENCIAL	550	3,00	1650	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	20
2	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO	763	s/E.O.	984 (TERCIARIO)	100%	IV	COMPLEJO INMOBILIARIO	-
3	RESIDENCIAL	801	3,00	2404	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	30
4	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	250	s/E.O.	-	100%	II	s/PGOU	-
5	S.G.E.L. (ZONAS VERDES)	652	-	-	-	-	-	-
TOTAL		3016	1,67	5038				50



- 1. RESIDENCIAL
- 2. USO TERCIARIO
- 2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- 3. RESIDENCIAL
- 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- 5. S.G.E.L. (ZONAS VERDES)



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
Nº PARCELA	USO	ÁREA (m²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS (ud)	TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS (ud)	
1	RESIDENCIAL	550	3,00	1650	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	20	
2	EQUIPAMIENTO COMERCIAL/TERCIARIO	763	s/E.O.	984 (TERCIARIO)	100%	IV	COMPLEJO INMOBILIARIO	-	
3	RESIDENCIAL	801	3,00	2404	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	30	
4	EQUIPAMIENTO MUNITARIO	250	s/E.O.	-	100%	II	s/PGOU	-	
5	VERDES	652	-	-	-	-	-	-	
TOTAL		3016	1,67	5038				50	

Cód. Validación: 7746222PNF42C3L79ZAGFLM8N9
Verificación: https://santoroque.sedelectronica.es/Documentos/Urbanismo/Ordenación%20de%20vol%C3%BAmenes/Ordenación%20de%20vol%C3%BAmenes_05-07-2025.pdf
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 87



LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACION
SUP: 3016 M²

1. III+A

2. IV

3. III+A

4. II

5. SUELO

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL
ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR
JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas 05-07-ES del PGOU de San Roque) NÚCLEO DE LA ESTACIÓN FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE (Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO

ORDENACIÓN DE VOLUMENES

NÚMERO

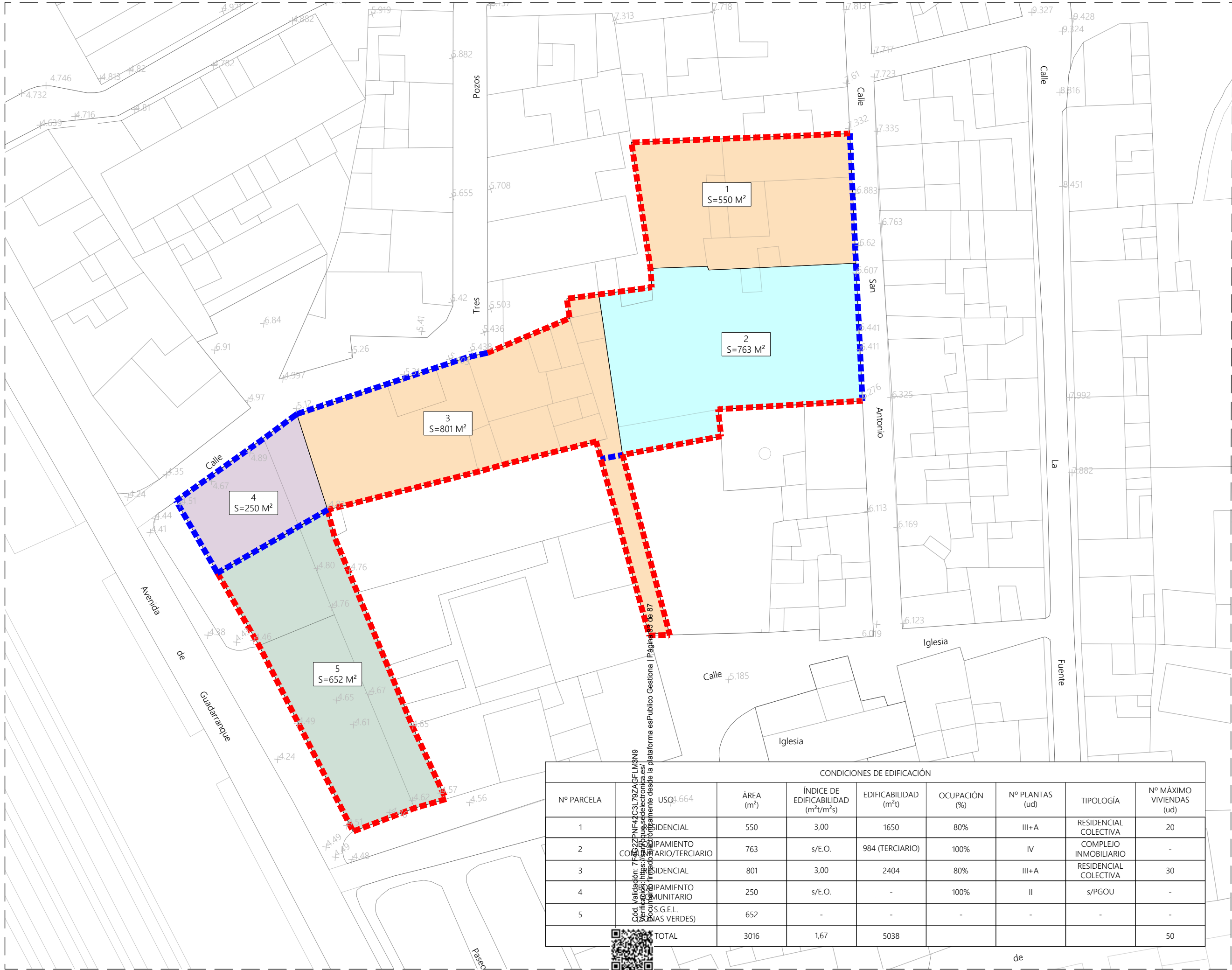
0.2

Nº EXP: 7379/2025

ESCALA: 1/500

F.: SEPTIEMBRE 2025

DIBUJO: J. ILLANES



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
Nº PARCELA	USO	ÁREA (m²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS (ud)	TIPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS (ud)	
1	RESIDENCIAL	550	3,00	1650	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	20	
2	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO	763	s/E.O.	984 (TERCIARIO)	100%	IV	COMPLEJO INMOBILIARIO	-	
3	RESIDENCIAL	801	3,00	2404	80%	III+A	RESIDENCIAL COLECTIVA	30	
4	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	250	s/E.O.	-	100%	II	s/PGOU	-	
5	S.G.E.L. (ZONAS VERDES)	652	-	-	-	-	-	-	
TOTAL		3016	1,67	5038				50	

Cód. Validación: 7745222PNF42C3L79ZAGFLM8N9
Verificación: <https://sedelectronica.es/Documentos/Urbanismo/Informacion/Informacion.aspx?Id=87>



LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION SUP: 3016 M²
- ALINEACIÓN DE FACHADAS
- 1. RESIDENCIAL
- 2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO
- 3. RESIDENCIAL
- 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- 5. S.G.E.L. (ZONAS VERDES)

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL

ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR

JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas 05-07-ES del PGOU de San Roque)

NÚCLEO DE LA ESTACIÓN FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE (Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO
ALINEACIONES Y RASANTES. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

NÚMERO
0.3



1. VISTA AÉREA DESDE AVENIDA GUADARRANQUE ESQUINA CALLE TRES POZOS, CON EL EQUIPAMIENTO Y LA ZONA VERDE EN EL FRENTE DE LA AVENIDA Y EL SOPORTAL DE CONEXIÓN PEATONAL CON LA PARCELA RESIDENCIAL Nº 3 Y EL RESTO DE LA ACTUACIÓN.



2. VISTA DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES Nº1 Y Nº3, PASAJE PEATONAL DE CONEXIÓN ENTRE LOS DOS EQUIPAMIENTOS.

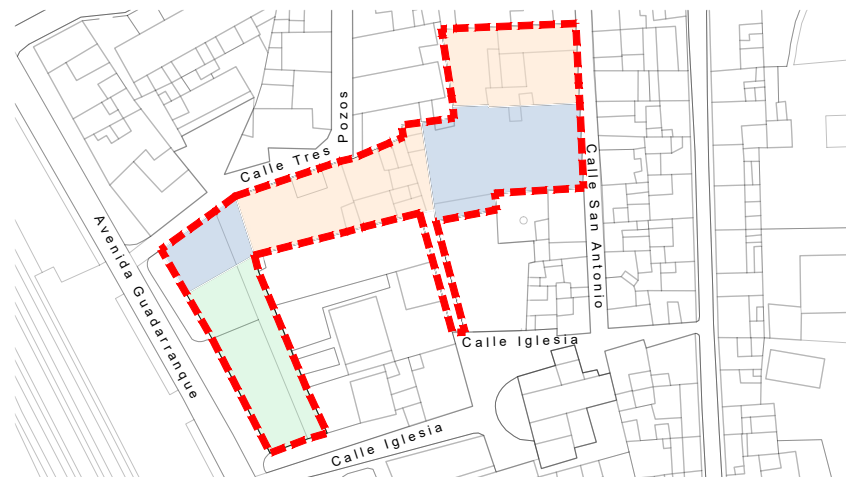


3. VISTA DESDE AVENIDA GUADARRANQUE ESQUINA CALLE DE LA IGLESIA, CON EL EQUIPAMIENTO Y LA ZONA VERDE COMO PROPUESTA DE FRENTE URBANO.



4. VISTA AÉREA DESDE LA CALLE SAN ANTONIO CON EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL Y PARCELA RESIDENCIAL Nº1, AL FONDO, ZONA VERDE PROPUESTA COMO PROLONGACIÓN DEL PARQUE DE SAN BERNARDO.

Cód. Validación: 7F4G22PNF42C3L79ZAGFLM3N9
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pública
Gestiona | Página 84 de 87



5. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN



LEYENDA

ÁMBITO DE LA
MODIFICACIÓN
SUP: 3016 M²

RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO

S.G.E.L.
(ZONAS VERDES)

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL
ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR
JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
(AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas
05-07-ES del PGOU de San Roque)
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN
FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE
(Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO

VOLUMETRÍA

NÚMERO

0.4

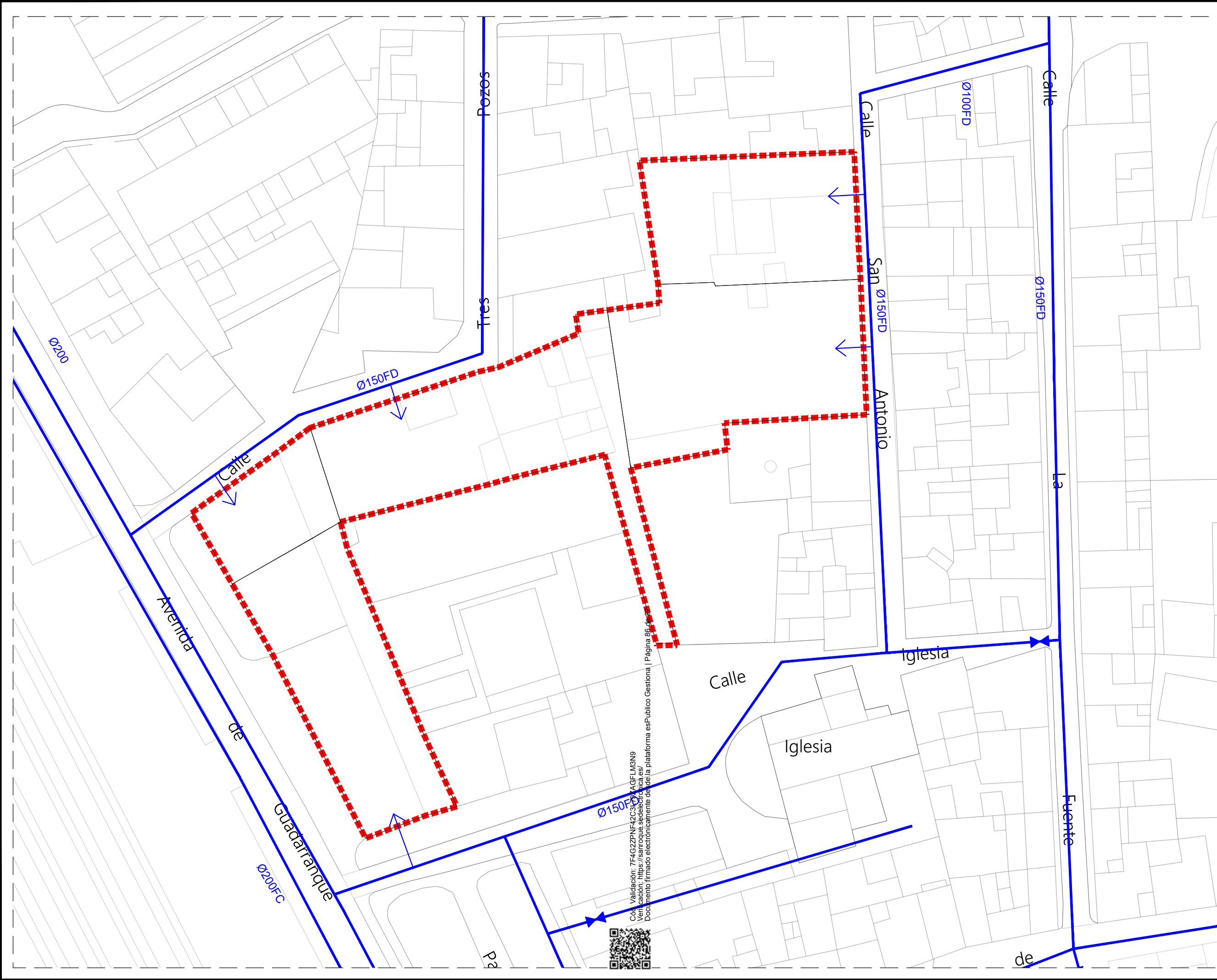
1/2

Nº EXP: 7379/2025

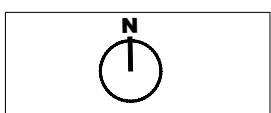
ESCALA

F.: SEPTIEMBRE 2025

DIBUJO: J. ILLANES



Cód. Validación: 7F4G22PN-42C379XAGFLM3N9
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 89



LEYENDA	
	AMBITO DE LA MODIFICACION SUP: 3016 M²
	1. RESIDENCIAL
	2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO
	3. RESIDENCIAL
	4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
	5. S.G.E.L. (ZONAS VERDES)

SIMBOLOGIA	
	LLAVE DE CORTE
	TRAZADO DE LA RED
	ACOMETIDA

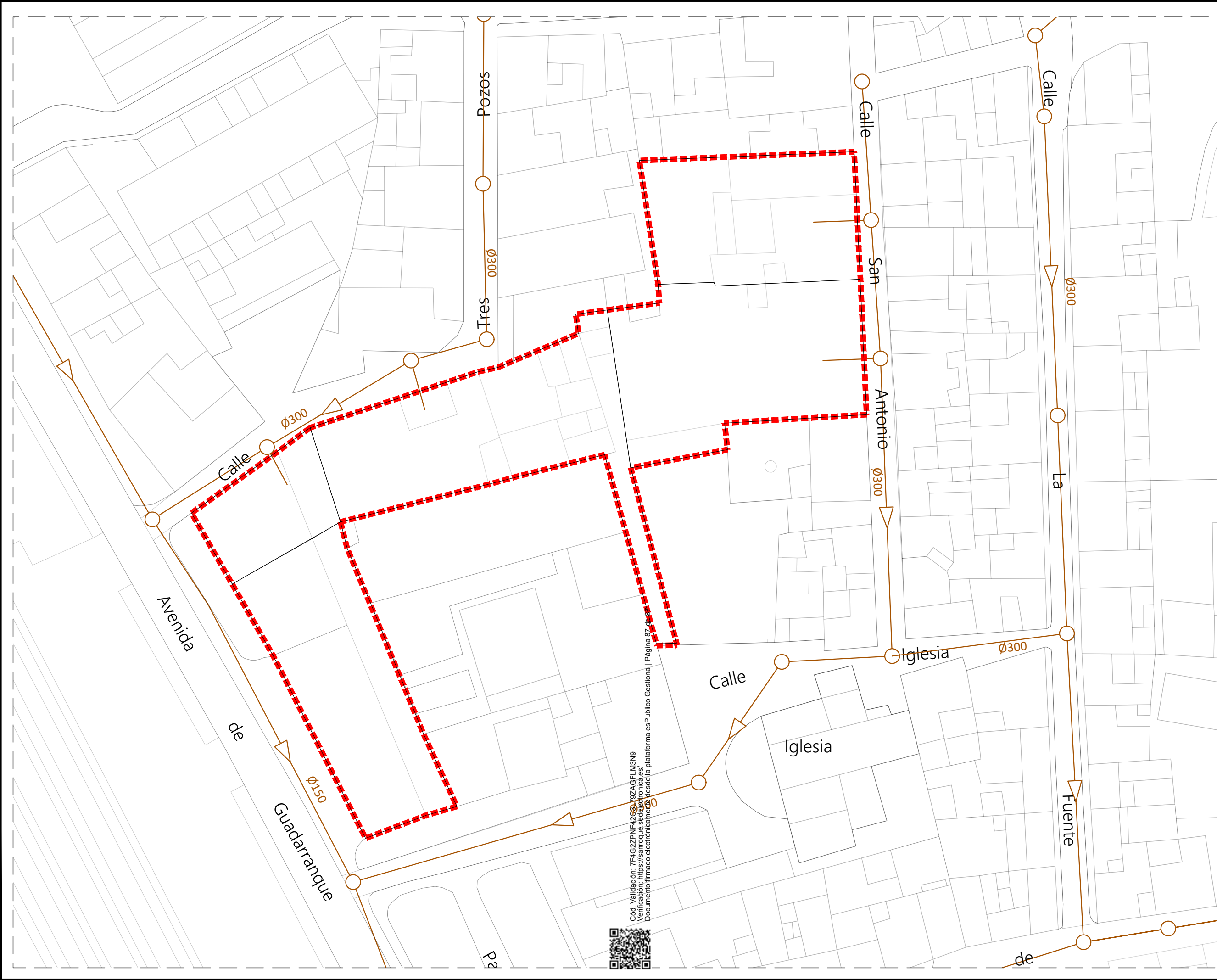
ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:
NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL
ISABEL REVUELTA RUEDA

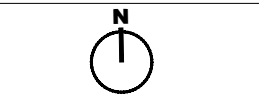
ARQUITECTO COLABORADOR
JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas 05-07-ES del PGOU de San Roque)
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE (Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO	NÚMERO
INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO	0.5 1/2
Nº EXP: 7379/2025	ESCALA: 1/500
F.: SEPTIEMBRE 2025	DIBUJO: J. ILLANES



Cód. Validación: 7F4G2ZPN420379ZAGFLM3N9
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 89



LEYENDA	
	AMBITO DE LA MODIFICACION SUP: 3016 M²
	1. RESIDENCIAL
	2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/TERCIARIO
	3. RESIDENCIAL
	4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
	5. S.G.E.L. (ZONAS VERDES)

SIMBOLOGIA	
	POZO DE REGISTRO
	PENDIENTE

ARQUITECTO JEFE DE ÁREA:
NICOLÁS MONCADA GARCÍA

ARQUITECTO MUNICIPAL
ISABEL REVUELTA RUEDA

ARQUITECTO COLABORADOR
JAVIER HORMIGO MUÑOZ

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA (AMU) "LA FÁBRICA", (Áreas 05-07-ES del PGOU de San Roque)
NÚCLEO DE LA ESTACIÓN FÉRREA- T.M. DE SAN ROQUE (Campo de Gibraltar-Cádiz)

TÍTULO DEL PLANO	NÚMERO
INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO	0.5 2/2
Nº EXP: 7379/2025	ESCALA: 1/500
F.: SEPTIEMBRE 2025	DIBUJO: J. ILLANES