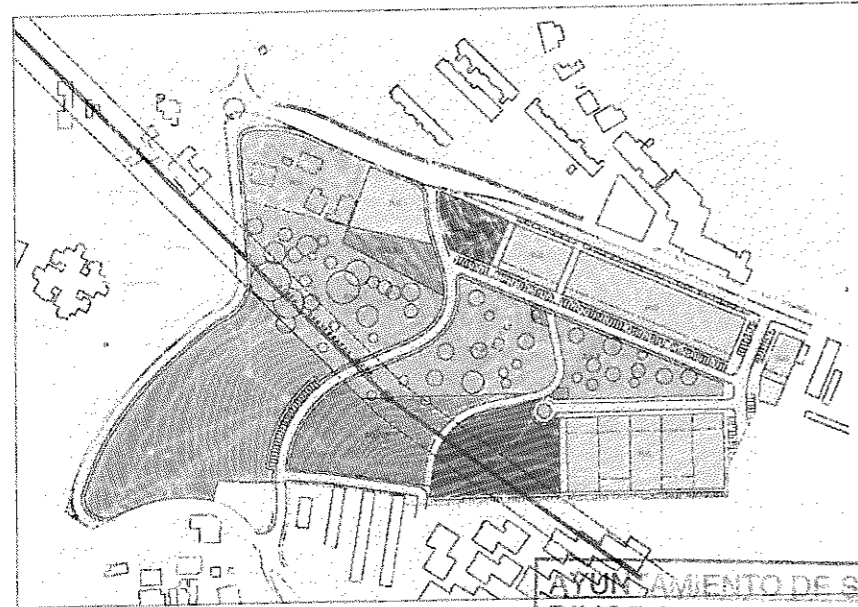


APROBADO A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS  
310307878903  
COLEGIO  
arquitectos de C.O. 117

*9x6m x 6*



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3  
EL SECRETARIO GENERAL



ILMO AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
JUNTA DE COMPENSACION

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "HUERTA VARELA"**

**TEXTO REFUNDIDO**

MARZO 07

ENRIQUE AGUILAR ARTILLO PEDRO LECHUGA GARCIA

ARQUITECTOS

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR HUERTA VARELA

## INDICE

### MEMORIA

1. ENCARGO Y OBJETO
2. AMBITO Y CARACTERISTICAS
3. ANTECEDENTES
  - De planeamiento
  - Actuaciones realizadas en el ámbito
4. CRITERIOS Y OBJETIVOS
5. DESCRIPCION DE LA ORDENACION Y PROCEDENCIA
6. SINTESIS DE LA ORDENACION Y CUADROS DE CARACTERISTICAS
  - Distribución de la superficie total por usos
  - Aprovechamiento total edificatorio
  - Asignación del aprovechamiento

### REDES DE INFRAESTRUCTURA

### ORDENANZAS

- Generalidades y terminología
- Régimen urbanístico del suelo
- Normas de edificación

### NORMAS PARTICULARES

1. RESIDENCIAL COMERCIAL COLECTIVO
2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
3. RESIDENCIAL PERMANENTE COMPATIBLE
4. EQUIPAMIENTO PRIVADO
5. EQUIPAMIENTO PUBLICO
6. ESPACIOS LIBRES Y PEATONALES
7. RED VIARIA

### CONDICIONES DE EDIFICACION POR PARCELA

### PLAN DE ETAPAS

### ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

### PLANOS DE INFORMACION PLANOS DE ORDENACION

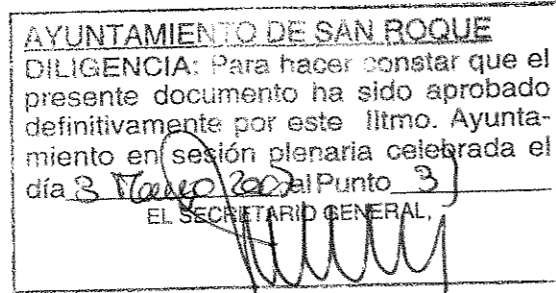
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 31 Mayo 2007 al Punto 3)

EL SECRETARIO GENERAL,



## MEMORIA

### 1. ENCARGO Y OBJETO



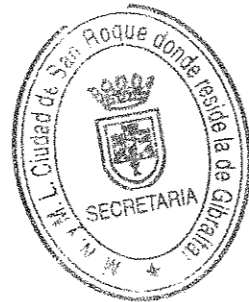
El Ilmo. Ayuntamiento de San Roque, dentro de sus competencias urbanísticas y atendiendo al cumplimiento de la sentencia dictada a raíz del recurso interpuesto contra la Resolución aprobatoria del Plan General de Ordenación Urbana, formula en el año 1988 una modificación puntual que delimita el presente ámbito de planeamiento, estableciendo así mismo sus correspondientes determinaciones urbanísticas para su desarrollo mediante Plan Especial.

Dicha modificación puntual del PGOU es aprobada definitivamente el 30/07/98.

Por otra parte el propio Ayuntamiento es uno de los propietarios mayoritarios, lo que implica la posibilidad de disponer de suelo urbanizado de titularidad pública en una zona del Casco Urbano consolidado de gran potencialidad debido al proceso de renovación y ordenación que se va a llevar a cabo en los antiguos terrenos militares, colindantes.

Por lo tanto el Ilmo. Ayuntamiento, a través de su empresa municipal de la vivienda EMROQUE, ha impulsado la constitución de la correspondiente Junta de Compensación, entidad que formula el presente Plan Especial y por tanto titular de su encargo.

La redacción del Plan Especial corresponde a los arquitectos superiores; D. Enrique Aguilar Artillo y D. Pedro Lechuga García, colegiados en el COA de Cádiz.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 31 de Mayo de 2007 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL,

## 2. AMBITO Y CARACTERISTICAS

### 2.1 Delimitación y superficies.

La delimitación del ámbito sujeto a Plan Especial de Reforma Interior según la modificación del PGOU aprobada, que se expondrá en el capítulo correspondiente, tiene asignada una superficie total de 71.890 m<sup>2</sup>, no coincidente con la registral.

Por otra parte es preciso realizar un pequeño ajuste de la misma para incluir aquellos espacios necesarios para permitir el desarrollo de la ordenación propuesta. En efecto, la delimitación original está tan ajustada a los bordes interiores de los viarios existentes que las parcelas edificables previstas, apoyadas lógicamente en dicho espacio público, no pueden tener siquiera el necesario acceso y su correspondiente dotación de infraestructura, que quedaría fuera del ámbito y por tanto sin posibilidad de ser ejecutada.

En consecuencia se propone un ligero ajuste de la delimitación, de carácter insustancial, de forma que se pueda obtener una unidad autónoma con un sistema viario conectado adecuadamente entre si y con la trama urbana actual, sin que dicho ajuste sea tenido en cuenta a efectos del cálculo del aprovechamiento máximo.

### 2.2. Características físicas y ambientales.

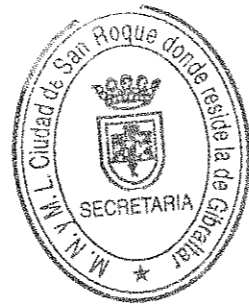
El ámbito objeto de planeamiento está localizado al oeste del núcleo urbano de San Roque, teniendo los siguientes límites:

Norte: camino del Almendral.

Sur: camino del Chorro y barriada de La Paz.

Este: antiguas instalaciones militares del cuartel Pavía.

Oeste: carretera a Pinar del Rey y finca Santa Margarita.



El acceso principal lo tiene desde el enlace situado en el km. 10,8 de la carretera nacional 340, Cádiz Málaga, tomando a continuación la carretera 3331 G. Binár del Rey.

En el km. 10,8 de la carretera nacional 340, Cádiz Málaga, tomando a continuación la carretera 3331 G. Binár del Rey. DILIGENCIA: Para haber constatado que el terreno ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10 de Mayo de 2011 al Punto 3) EL SECRETARIO GENERAL.

En la actualidad los terrenos constituyen un suelo vacante inserto en una estructura urbana consolidada, y su desarrollo debe suponer la culminación de la extensión del Casco hacia el Oeste y la transición hacia los suelos no urbanizables colindantes.



De forma general corresponden a una vaguada de forma sensiblemente trapezoidal, con un desnivel máximo de unos cuarenta y cinco metros hacia el oeste y con sus lados mayores apoyados en el camino del Almendral (norte) y en la barriada de la Paz (este). Estas características esenciales definen los principales criterios de ordenación, que se expondrán en el apartado correspondiente, que se manifiestan sobre todo en la conformación de un gran espacio central y el apoyo de la edificación en los bordes consolidados.

La orientación de la pendiente, hacia poniente, así como la disposición de viales principales en dirección este oeste, será determinante para disponer la edificación de forma que se garanticen las óptimas condiciones de soleamiento.

El desarrollo urbano de la ladera situada a poniente del Casco Histórico, hacia la carretera de Santa Margarita y el arroyo de la Madre Vieja está caracterizado por su dispersión y falta de unidad (ambiental y tipológica), que se manifiesta en una evidente falta de cohesión entre sus piezas edificatorias y usos asociados. Para superar este déficit es imprescindible, entre otras actuaciones, el desarrollo del suelo vacante objeto del presente Plan Especial, con una adecuada ordenación y unidad formal que colabore en la nueva definición del borde oeste de la ciudad.

Al sur del ámbito se sitúan dos conjuntos de viviendas con tipologías bien diferentes: la barriada de La Paz, con 100 viviendas públicas de baja altura e ínfima calidad; y

las 72 viviendas situadas al Oeste de éstas, en bloque colectivo de cuatro plantas de altura.

Al norte se ha completado recientemente la ejecución de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas en ladera, existiendo a continuación una serie de parcelas con usos residenciales alternados con terciario – comerciales. Las únicas edificaciones en el ámbito están localizadas en el borde noroeste, consistiendo en diversas viviendas unifamiliares y una nave almacén de necesaria renovación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 200 al Punto 3  
EL SECRETARIO GENERAL,

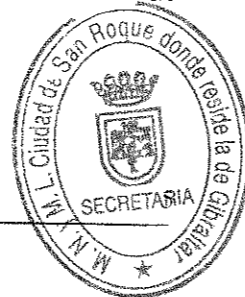
### 2.3. Geología.

La edad geológica de los materiales presentes oscila entre el Mioceno y el Oligoceno en las zonas superiores. Sobre estos materiales se depositaron capas de muy escasa potencia de margas, localmente mayores según los puntos de análisis, hecho importante ante las futuras edificaciones. Sobre esta capa se pasa hacia margo calizas con puntos de areniscas limoarcillosas con fuertes variaciones locales de su química y tamaño de grano.

La capacidad de carga de estos materiales es de media a baja, muy influenciados por la composición geológica local debido a la estructura estratigráfica de la zona sobre un área diseccionada, donde los problemas de corrimientos en laderas dependerá de la alteración del suelo y de la discordancia angular de los estratos.

La geomorfología local corresponde a una ladera en doble exposición, ya que la orientación este oeste hace participar de solana y umbría a cada uno de los lados de la vaguada.

Los intervalos de pendientes de la zona central, que preferiblemente deben destinarse a usos alternativos de la urbanización, se sitúan entre el 25-50% de pendiente media (14°-17° de inclinación).



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3.  
SECRETARIO GENERAL.

#### 2.4. Infraestructuras existentes.

- Red viaria.

Los terrenos se apoyan fundamentalmente en la carretera de Santa Margarita y en el Camino del Almendral, que desde el desvío de la primera hacia Pinar del Rey, constituye el acceso oeste al Casco Urbano.

La Carretera de Santa Margarita se encuentra desdoblada en su totalidad, si bien con una sección ajustada en exceso. Sobre el camino del Almendral el Ayuntamiento va ejecutando obras de acerado tendentes a consolidar su borde norte, de forma que permita el posterior desdoblamiento de la vía en consonancia con su carácter de vía de acceso.

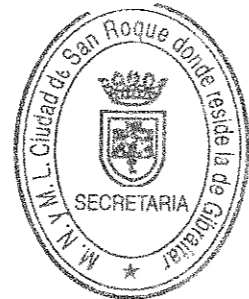
El resto del viario no es significativo, si bien habrá de ser tenido en cuenta de cara a su estructuración con la nueva ordenación.

- Abastecimiento de agua.

Sobre la carretera de Santa Margarita hasta el cruce con la carretera a Pinar del Rey, existe una conducción de agua que discurre por su margen derecho. Es de fibrocemento con sección de 200 mm.

Evidentemente al tratarse de una red de abastecimiento al Casco Urbano de San Roque, tiene sobrada capacidad para satisfacer las nuevas necesidades.

Por el interior de los terrenos, en diagonal desde la carretera de Santa Margarita hacia la barriada de La Paz, se encuentra una conducción subterránea de agua perteneciente a Confederación Hidrográfica del Sur, siendo parte mediante tubería y otra parte mediante túnel. Se exige su mantenimiento y protección mediante banda paralela a su trazado de 25 metros de anchura.



- Saneamiento.

A lo largo del camino del Almendral, sobre su margen derecho, existe una canalización de hormigón de 800 mm. de sección.

De la misma forma, se trata de una red general de evacuación del Casco, teniendo capacidad suficiente para las necesidades del ámbito.

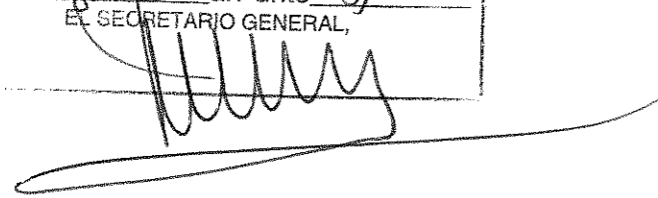
- Energía eléctrica.

En el perímetro de los terrenos existen centros de transformación situados en el Camino del Almendral (dos unidades) y junto a la Barriada de la Paz (uno).

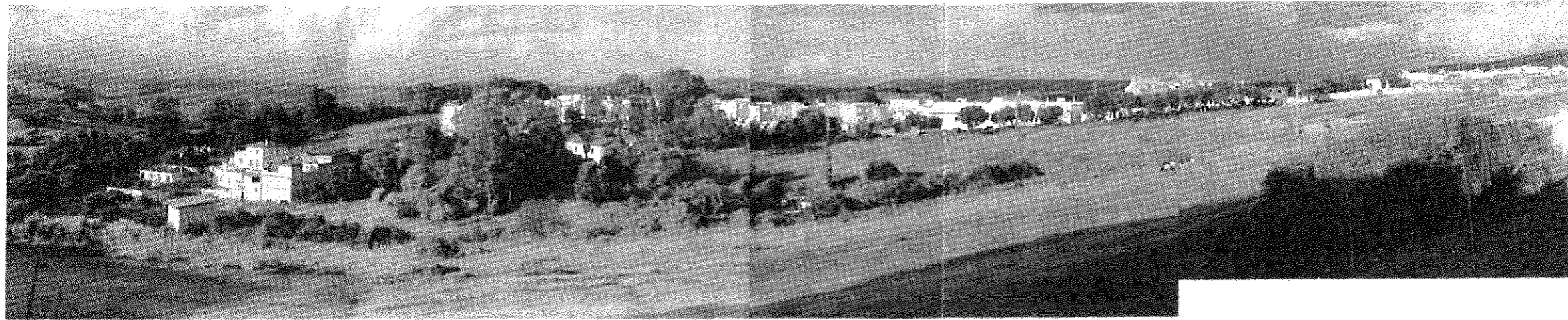
Sobre el ámbito discurren dos tendidos aéreos de media tensión más sendas derivaciones sobre la carretera de Santa Margarita.

Será preciso prever la canalización de dichas líneas entre las obras de urbanización correspondientes.

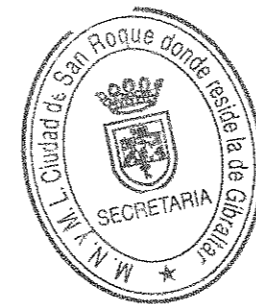
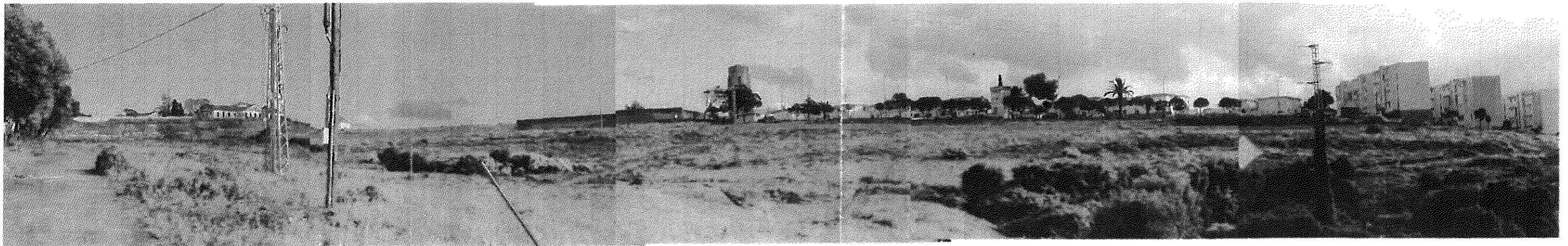
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3  
EL SECRETARIO GENERAL,



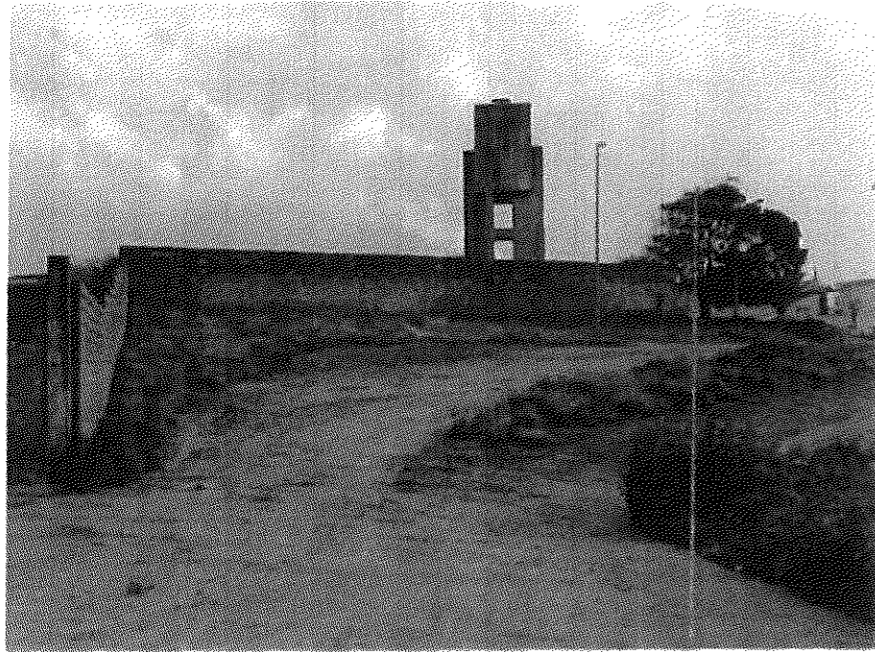




AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE VISTA DE LA ORIENTACION NORTE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9 Mayo 2017 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL.



VISTA DE LA ORIENTACION SUR



LINDERO ESTE-SUR



VAGUADA CENTRAL

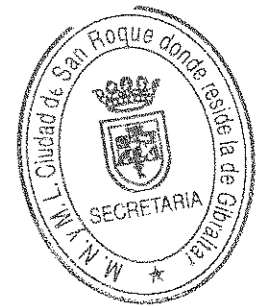
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 (tres) de mayo de 2017 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL,  
*[Handwritten Signature]*



CARRETERA DE STA. MARGARITA



LINDERO NORTE. CAMINO DEL ALMENDRAL



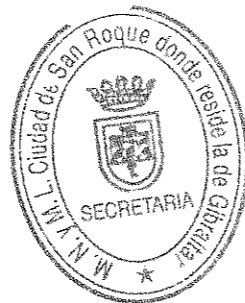
#### 2.4. Estructura de la propiedad.

Los propietarios incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada en la modificación de Plan General, y sus respectivas superficies registrales son las siguientes:

• Otros propietarios	4.021,34 m2
• Casa de Varela	4.236,00 m2
• Huerta Varela San Roque S.L. Dial San Roque S.L.	34.443,00 m2
• Ayuntamiento	18.704,43 m2
• EPSA	14.913,33 m2
<hr/>	
TOTAL SUPERFICIE REGISTRAL	76.318,10 m2
TOTAL AMBITO	76.318,10 m2

Tal como se puede comprobar, existen dos propietarios con una clara mayoría superficial, y por tanto tienen capacidad suficiente para formar y gestionar la correspondiente Junta de Compensación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 (tres) de Mayo de 2022 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL,

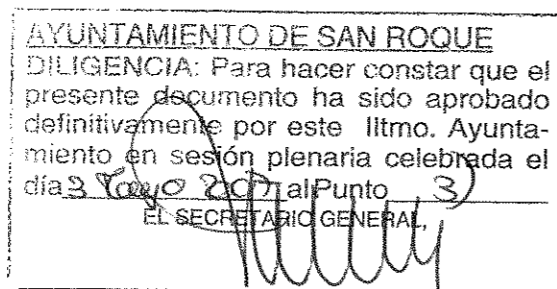


### 3. ANTECEDENTES

Debido a que sobre el ámbito concurren diversas circunstancias, derivadas de los instrumentos de planeamiento general aprobados y sus documentos anexos, es preciso incorporar en este apartado una síntesis, de sus determinaciones y conclusiones, con la finalidad de encuadrar adecuadamente la actuación y sus criterios de ordenación.

- De planeamiento

EL PGOU DE SAN ROQUE



El Plan General de San Roque, antes de aprobarse la modificación del PGOU, encuadraba los terrenos objeto del presente Documento en dos áreas de planeamiento diferenciadas, para las que establecía las siguientes determinaciones:

Area 011-SR

Clasificada como suelo urbano y calificada como residencial, terciario e industrial. La edificabilidad se establece por volumetría específica, con una altura máxima de dos plantas.

Area 012-SR

Clasificada como suelo urbanizable programado 2º cuatrienio, remitiendo su desarrollo a la tramitación de un Plan Parcial. Se califica como residencial y terciario complementario (en proporción 85% y 15% respectivamente).

En síntesis, la Sentencia de la Audiencia Territorial de Sevilla, que provoca la aludida modificación del PGOU, argumenta, entre otras cuestiones, la necesidad de alterar la clasificación del suelo del Area "al haberse acreditado la concurrencia de los servicios exigidos para que el suelo haya de clasificarse como urbano".

A raíz de la misma se tramita una modificación puntual del Plan General, justificada además en la necesidad de poner en servicio de forma inmediata suelo urbanizado de titularidad pública, al ser, en aquel momento, el Ayuntamiento propietario de aproximadamente 30.000 m2.

#### LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE AREA 012-SR

Incorpora así mismo los suelos situados al norte del ámbito, coincidentes con los clasificados por el PGOU vigente como urbanizables y unidos al sector Huerta Varela, ajustando también la delimitación del Area 011-SR a la estructura real de la propiedad.

Así mismo modifica las características que presenta el viario adscrito al Sistema General existente entre los terrenos y la urbanización Santa Margarita, desdoblado en la actualidad, y el camino del Almendral, cuyo desdoblamiento se estimó necesario por el Ayuntamiento para completar y potenciar el acceso Sur al núcleo de San Roque.

La superficie total afectada por la modificación asciende a 120.328 m2.

Por otra parte, la reserva de dotaciones que correspondería a la denominada Area 3, en aplicación de los estándares urbanísticos del Reglamento de Planeamiento, deberá ser complementada por la que demande la actuación, debiéndose localizar este déficit en el propio área sujeta a PERI.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3  
EL SECRETARIO GENERAL,



• **Determinaciones urbanísticas del Area sujeta a PERI.**

Las determinaciones urbanísticas establecidas por la modificación, que deben ser desarrolladas por el presente Plan Especial, son las siguientes:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo de 2007 al Punto 3.  
 EL SECRETARIO GENERAL

- Superficie: 71.890 m<sup>2</sup>
- Calificación: Residencial y terciario complementario como usos dominantes en las proporciones que se señalan.
- Densidad: 50 viv/ha.
- Edificabilidad residencial: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; h= 3,00 m.)  
 Terciario : 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (2,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; h= 3,50 m.)
- Aprovechamiento: el aprovechamiento residencial y terciario se establecerá con las siguientes proporciones:

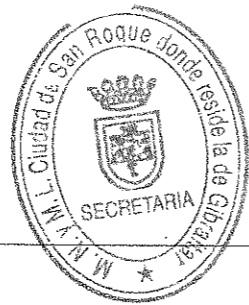
Residencial: 85% sobre el área  
 Terciario c.: 15% sobre el área

Edificabilidad residencial:  $85\% \text{ s/}71.890 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 36.664 \text{ m}^2$   
 Nº máximo de viviendas :  $85\% \text{ s/} 7,189 \text{ ha.} \times 50 \text{ v/ha.} = 305 \text{ viv.}$   
 Edificabilidad terciaria :  $15\% \text{ s/}71.890 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.470 \text{ m}^2$

- Altura máxima: a definir por el Plan Especial.
- Dotaciones: se cederán como equipamientos públicos interiores al área, aparte de la red viaria, los que a continuación se indican:

Zona verde pública: 7.189 m<sup>2</sup>  
 Equipamiento docente: 6.000 m<sup>2</sup>  
 Equipamiento asistencial: 4.921 m<sup>2</sup>

- Aparcamientos: se dispondrá en situación al aire libre, un máximo del 50% del número de plazas de aparcamiento previstas, a razón de una plaza por vivienda y cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de usos terciarios.
- Sistema de actuación: compensación.

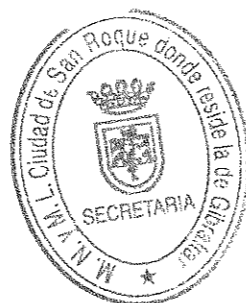
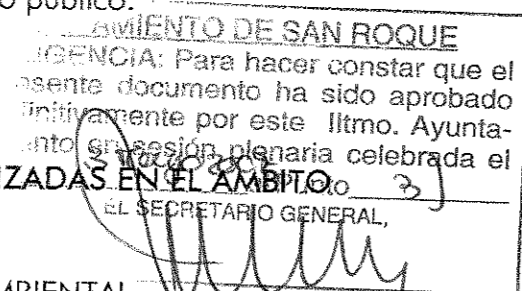


Entre los objetivos perseguidos por la modificación del Plan General que deberán ser tenidos en cuenta en la ordenación, se encuentran los siguientes:

- Ajustar la forma y estructura actual de la ocupación del espacio, separando e integrando partes del suelo urbano exterior y periférico, debido a diferentes procesos de consolidación. En concreto alineación en la cresta de la vaguada y chalets junto a la casa del Regidor Varela.
- Diseñar y ubicar en el territorio esquemas infraestructurales y de servicios que permitan completar las redes al sur del núcleo de San Roque, así como la mejora viaria de los SS.GG. de la red viaria, y concretamente el acceso de Santa Margarita y desdoblamiento de la carretera del Almendral.
- Puesta en funcionamiento del suelo público existente y comprometido por el programa de financiación para la compra de suelos y urbanización emprendido pro la Junta de Andalucía. Para ello se dispone de unos 30.000 m2 de suelo público.

• **ACTUACIONES REALIZADAS EN EL ÁMBITO**

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL



En el trámite de formulación de la modificación se produjo la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, favorable a la actuación, con las siguientes determinaciones para la redacción del Plan Especial previsto:

- El trazado viario y la ordenación se deberán condicionar al trazado de la red de canalización de la CHS.
- Previo a las obras será preceptiva la realización de una Prospección Arqueológica Superficial. (Ya realizado).

- La zona verde interior que conecta con la carretera de Santa Margarita recogerá en la medida de lo posible: la zona de mayor pendiente junto a la curva de la carretera, el viejo manantial, parte de la huerta y la conexión del conjunto con la residencia Varela.
- Parte de los terrenos de alta pendiente no se destinarán a residencias y parte de la zona baja constituirá el eje de la zona verde como S.G.
- Integración de las nuevas zonas residenciales con las existentes.

La valoración ambiental final considera que con el conjunto de medidas relacionadas, el impacto derivado de la modificación puntual es perfectamente asumible para el medio y la población local.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 20 al Punto 3  
 EL SECRETARIO GENERAL

PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA SUPERFICIAL (Ya realizada)

Sobre los terrenos se realizó una prospección arqueológica de urgencia, mediante la que no se detectaron vestigios arqueológicos que, en principio, condicionen el desarrollo y ejecución del Plan Especial.

Sin embargo se valoró positivamente la conservación de la fuente de la Salud, junto al Cortijo de Varela, como elemento constructivo con valor histórico para la ciudad. También se señala que en el catálogo del PGOU de San Roque se incluyó el mencionado Cortijo de Varela por su importancia histórica al haber albergado las primeras Juntas del Cabildo de Gibraltar en el exilio.



#### EL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU

En la actualidad se encuentra en proceso de redacción la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Roque, habiéndose aprobado el correspondiente Avance de Planeamiento que, por su concreción, permite reflejar



los criterios de ordenación para un Area tan detallada como la 012-SR "Huerta Varela" ( PERI SR.2 del Avance).

Ha existido un proceso histórico de urbanización de los terrenos limítrofes con el camino del Almendral, ocupando los espacios disponibles hasta el borde de los escarpados del norte. Sin embargo, hasta el último medio siglo el proceso de crecimiento ha estado desligado del Centro Histórico. Esto ha traído consigo unas débiles estructuras urbanas que no contribuyen a la formalización de la ciudad.

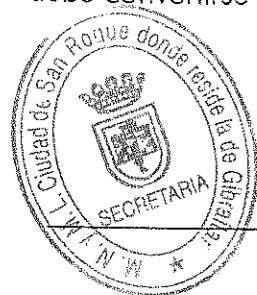
De los objetivos previstos en el mismo se deduce la enorme importancia que tiene el desarrollo del área para la articulación de la imagen de la nueva ciudad que se proyecta, apoyándose en la significación estructural del viejo camino del Almendral y las operaciones de Reforma Interior, complementarias entre sí, correspondientes al ámbito del presente Plan y al del antiguo cuartel Diego Salinas.

Se pretende conformar la nueva fachada de poniente de la ciudad en torno a una sucesión de grandes espacios públicos que desembocan en la Huerta Varela a modo de mirador sobre la vega del valle Alhaja.

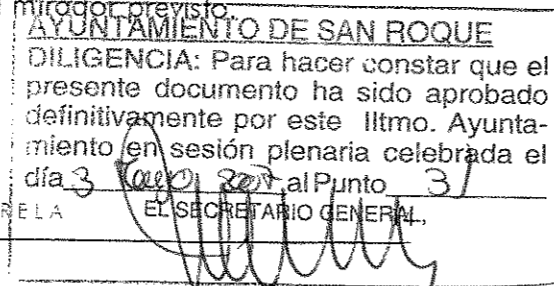
Así mismo se estructura el nuevo área urbana mediante la conexión transversal viaria entre el Camino del Almendral y la calle de la Ermita.

Los planos de ordenación reflejan los objetivos propuestos para el PERI S.R. 2, disponiendo la edificación lucrativa en los bordes norte y sur y las parcelas dotacionales intercaladas.

El criterio básico estructurante de la ordenación, es el viario norte - sur de conexión entre el Camino del Almendral y la calle de la Ermita y la consideración como espacio libre del eje central del ámbito, coincidente con la vaguada, que debe convertirse en el referente visual y ambiental del mirador previsto.

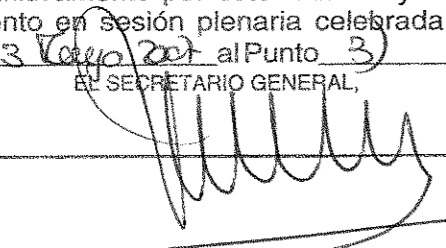


PLAN ESPECIAL HUERTA VARELA



En consecuencia, en la ordenación propuesta se ha considerado fundamental mantener los dos elementos estructurantes mencionados además, por supuesto, de la ampliación del camino del Almendral para convertirse en el eje vertebrador de la extensión urbana hacia el oeste.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Octubre 2017 al Punto 3  
EN SECRETARIO GENERAL,



#### 4. CRITERIOS Y OBJETIVOS

De los antecedentes descritos anteriormente, y habiendo sido analizados los determinantes y necesidades, las condiciones topográficas y de soleamiento y los objetivos establecidos en el Avance de la Revisión del PGOU, se propone para su desarrollo la ordenación urbanística reflejada en los planos del presente Documento, desarrollada de acuerdo con las premisas que se exponen a continuación:

- En relación con la estructura urbana en la que se inserta:

- Considerar especialmente la posición del terreno en la ciudad, la función que debe cumplir como remate del desarrollo urbanístico del Casco histórico hacia el Oeste y como borde tangencial de la ciudad hacia un acceso actual que se transformará, pasando a convertirse en el principal hacia el nuevo área residencial y dotacional.
- Resolver la desarticulación existente entre dos zonas consolidadas como son la Barriada de la Paz y edificaciones adyacentes con las recientes actuaciones en la margen norte del Camino del Almendral.
- Ofrecer un espacio dotacional de calidad, mediante la disposición de un espacio libre central, coincidente con la vaguada, con equipamientos públicos interrelacionados, que posibilitará a su vez la apertura visual de la ciudad hacia las sierras del prelitoral.
- Recuperación de la casa Varela para usos de equipamiento.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 3 Mayo 2007 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL



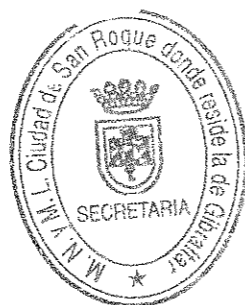
- En relación con los Antecedentes:

- Desarrollar la ordenación de acuerdo con las previsiones del Avance de la Revisión del PGOU de San Roque para el recinto del Cuartel colindante, de forma que la imagen final resulte necesariamente coherente y urbanísticamente unitaria.
- Tener en cuenta las recomendaciones del Estudio de Impacto ambiental vinculado al trámite de modificación puntual del PGOU, en cuanto a la implantación de las zonas verdes y su integración en la estructura urbana existente.

- En relación con la ordenación propuesta:

- Diseñar la implantación de las parcelas residenciales para obtener las mejores condiciones de soleamiento y orientación, conformando una unidad con las condiciones del nuevo viario y las edificaciones existentes.
- Prever el equipamiento dotacional necesario, que como mínimo será el establecido en la modificación del PGOU.
- Proponer un sistema viario, rodado y peatonal, que permita así mismo integrar el desarrollo urbanístico del área en su entorno, pero dimensionado de forma que su coste sea asumible por el aprovechamiento establecido para la Unidad.
- Distribuir adecuadamente las áreas de equipamiento en el ámbito del Plan Especial en relación con dicho sistema viario, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

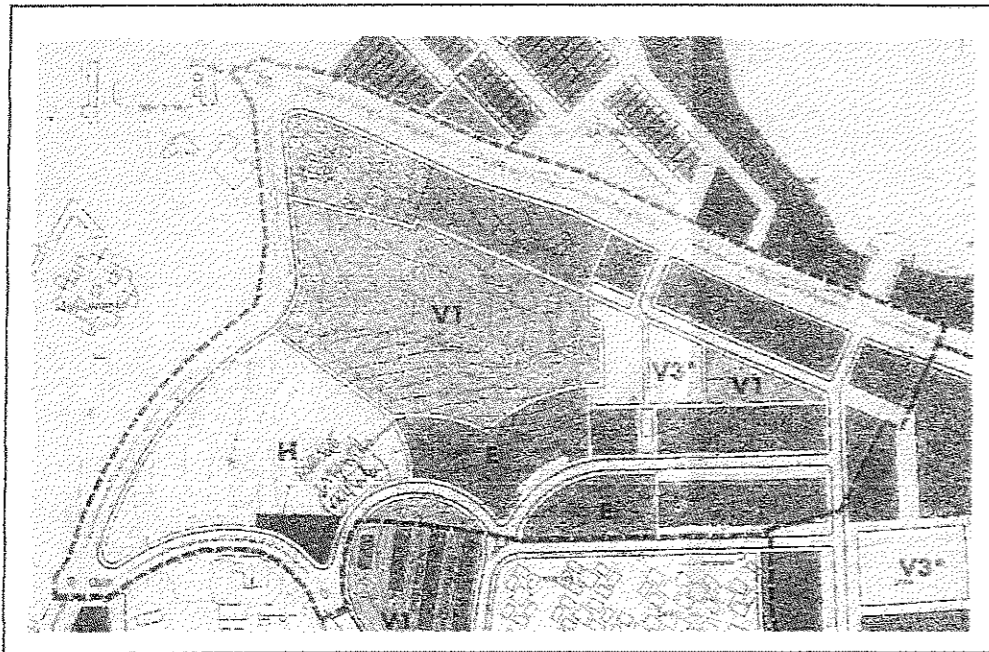
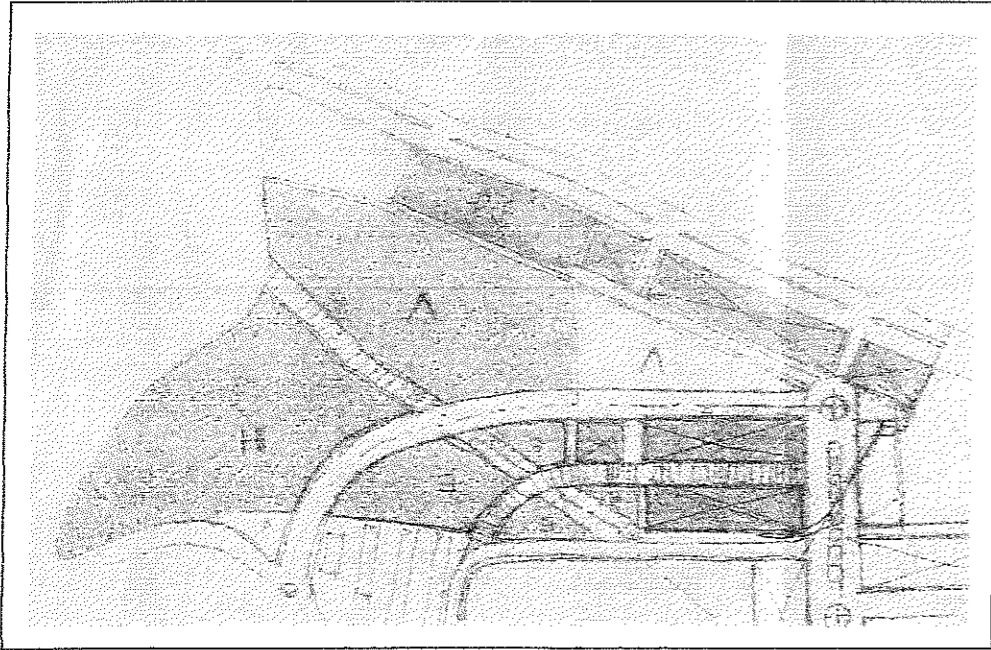
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2023 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL



## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y PROCEDENCIA.

### 5.1 Alternativas de ordenación.

Durante la fase precedente a la redacción del Plan Especial se han elaborado diferentes propuestas de ordenación que, si bien daban respuesta a los principales supuestos de partida (espacio libre central, viario perimetral conexiones, etc.), ha sido preciso reconducir en aras de una mayor claridad espacial y adecuación al medio urbano preexistente. Sus esquemas generales se reflejan a continuación.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
D/LICENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 de Mayo 2007 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL,

## 5.2 Descripción.

El desarrollo de los criterios antes expuestos se refleja en la propuesta de zonificación que se incluye en el presente Documento, y en la imagen final del plano de ordenación, teniendo la siguiente descripción:

Un sistema viario integrado y coherente con las características del ámbito y su entorno, adaptado en lo posible a la topografía y que garantiza la accesibilidad a las parcelas edificables, dotacionales y espacios libres previstos en la ordenación. Se concreta en la duplicación del camino del Almendral para potenciar su consideración de sistema general y dos viales transversales necesarios para articular dos zonas urbanas actualmente segregadas: la que se apoya en dicho camino del Almendral y la situada al sur del ámbito, en la calle de la Ermita.

La disposición de la zona verde pública en el centro del ámbito, sobre la vaguada existente y en prolongación de la red de espacios públicos prevista para la actuación sobre el antiguo acuartelamiento colindante. De su configuración resulta una superficie mayor que la mínima demandada por la modificación del PGOU.

Reconocimiento de los hábitos actuales de la población, por lo que se propone un vial peatonal intermedio en dirección norte sur, entre la barriada de La Paz y el camino del Almendral, que potencia la accesibilidad y relación entre áreas.

Agrupación del aprovechamiento residencial en piezas perpendiculares al viario de borde la Barriada de la Paz con el fin de garantizar unas mínimas condiciones de soleamiento para las viviendas, limitar el impacto visual desde dicha Barriada y lograr una mejor articulación del espacio libre central, al evitar la aparición de una fachada continua como cierre de la misma.

Creación de una nueva fachada sobre el camino del Almendral, en consideración a los objetivos de la modificación del PGOU y Avance de la Revisión, conformando un frente urbano hacia una de las principales vías de acceso a la ciudad.



Disponer una parcela de uso terciario en el borde sur oeste del ámbito, de manera que sirva de transición entre el casco urbano y el suelo no urbanizable, dotando de actividad a la carretera de Santa Margarita.

La calificación como equipamiento público de la antigua casa Varela, integrándola en una parcela dotacional.

Asignación de las alturas de edificación necesarias para dar cabida al aprovechamiento asignado, teniendo en cuenta los desniveles del terreno, así como los usos y edificaciones preexistentes. Se propone una altura genérica de cinco plantas, pudiendo existir áticos en aquellas parcelas con diferencia de altura entre sus extremos y en aquellas zonas que ~~no suponga un condicionante para~~ las edificaciones colindantes.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 2007 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL,

### 5.3. Procedencia de la formulación.

La posibilidad para la formulación y aprobación de los Planes Especiales se recoge en el art. 14.1 c) y 14.2 a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de desarrollar determinaciones de los Planes Generales, en este caso la aludida modificación puntual.

En el presente caso la redacción del Plan Especial corresponde a los particulares, integrados en la correspondiente Junta de Compensación, por lo que de conformidad con el art. 32 b) de la citada Ley 7/2002, se elevará a la Administración actuante, el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque, para su tramitación y aprobación.

Su contenido documental viene regulado en el art. 19, estructurado en : Memoria, Normas Urbanísticas y Planos y demás documentación gráfica. Al ser un plan de iniciativa particular deberá contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica. Las Normas contendrán las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el

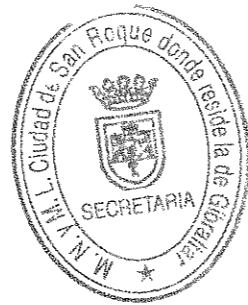
grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento.

En el art. 14.4 se establece que los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

En ningún caso el Plan Especial puede sustituir al Plan General en su función de instrumento de ordenación integral del territorio. Desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa. , por lo que no podrá clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

El presente Plan Especial desarrolla determinaciones establecidas en la modificación del PGOU, ajustándose a las mismas. En los apartados correspondientes se justifica su viabilidad técnica y económica, habiéndose incluido el contenido necesario para establecer la ordenación detallada de un área urbana sujeta a una operación de reforma interior. En consecuencia resulta totalmente procedente su formulación.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 ~~10~~ 20 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL,





6.- SINTESIS DE LA ORDENACION Y CUADROS DE CARACTERISTICAS.

• Zonificación.

La ordenación propuesta en el presente Documento tiene la siguiente distribución zonal con sus correspondientes superficies:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 (tres) de Mayo de 2011 al Punto 3.  
 EL SECRETARIO GENERAL

RESIDENCIAL COMERCIAL COLECTIVO	11.522,74 m2
RESIDENCIAL EN NUCLEOS	3.620,51 m2
RESIDENCIAL NO PERMANENTE COMPATIBLE	11.439,34 m2
EQUIPAMIENTO PRIVADO	203,00 m2
EQUIPAMIENTO DOCENTE	6.072,00 m2
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	5.133,00 m2
ESPACIO LIBRE PUBLICO	16.412,15 m2
VIARIO	20.868,36 m2
PEATONAL	1.047,00 m2
<b>TOTAL</b>	<b>76.318,10 M2</b>

• Cumplimiento dotaciones establecidas por la Modificación del PGMO.

	Mod. PGOU	P.E.R.I.
Zona verde publica	7.189 m2	16.412,15 m2
Equipamiento docente	6.000 m2	6.072,00 m2
Equipamiento asistencial	4.921 m2	5.133,00 m2



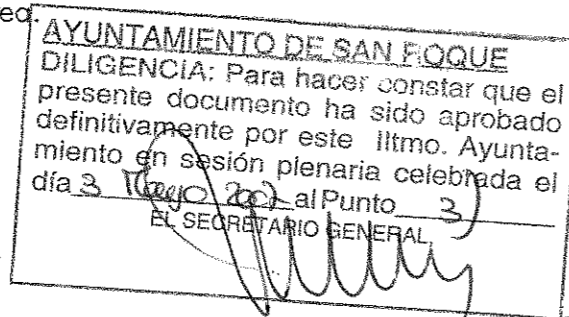
Tal como se puede comprobar, la superficie de las dotaciones previstas en el presente Documento cumplen con las exigidas en el instrumento de planeamiento general; muy holgadamente en el caso del espacio libre (es un 200% de lo exigido).

Sin embargo la extensión del suelo destinado a espacios libres se logra en detrimento del suelo residencial, que queda enormemente compactado, con

evidentes limitaciones para dar cabida al aprovechamiento asignado por el Plan General.

Aún así se ha considerado preferible para mejorar las condiciones espaciales del ámbito y asegurar la idónea disposición de las piezas edificatorias, la configuración de un claro espacio libre central y la simplificación de la volumetría construida, con el convencimiento de que una lectura clara del espacio resultante va a redundar en la mejora de las condiciones preexistentes.

Pero esto exige una cierta consideración en la determinación de las alturas máximas, no establecidas por la modificación del PGOU, a definir por el presente Plan Especial. En este sentido se propone una altura máxima genérica equivalente a cinco plantas, con la posibilidad de una adicional, retranqueada, en aquellos puntos necesarios para agotar la edificabilidad y donde no se perjudique a las edificaciones o parcelas colindantes al área.



- **Aprovechamiento total edificatorio.**

El aprovechamiento total asignado al Área asciende a 43.134 m<sup>2</sup>, de los que 36.664 m<sup>2</sup> corresponderían a uso residencial y 6.470 m<sup>2</sup> a uso terciario, aunque será preciso atender las posibles compatibilidades con otros usos, en el ámbito de las competencias de los Planes Especiales para establecer determinaciones propias en desarrollo del Planeamiento General.

Por otra parte la modificación del PGOU aprobada, en su apartado 7 "descripción de la solución propuesta" permite trasladar la edificabilidad no agotada en el Área 3. Así mismo las dotaciones previstas en el Área del PERI incluyen dotaciones complementarias de dicha Área 3, poniendo de manifiesto la interrelación entre ambas.

En consecuencia, el aprovechamiento que no ha sido posible materializar en el Area 3, que se incluye en el ámbito objeto de PERI, es el siguiente:

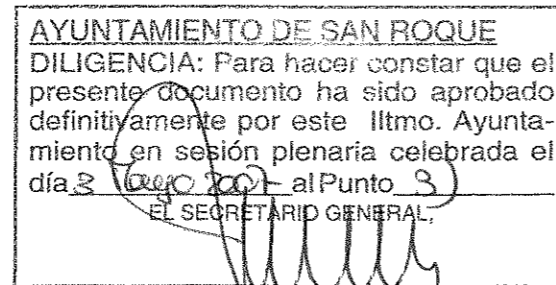
Aprovechamiento residencial: 2.122 m<sup>2</sup>

Que corresponde a 9 viviendas. Por lo tanto el aprovechamiento total a considerar

es :

Aprovechamiento: 45.256 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas : 314 ud.



- **Asignación del aprovechamiento**

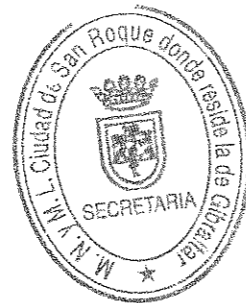
En el apartado anexo a las ordenanzas se adjunta cuadro de características de la parcelación urbanística, en el que se detallan las determinaciones de cada una de las parcelas definidas en la ordenación.

La asignación de los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los propietarios de suelo será competencias del correspondiente Proyecto de Compensación, de acuerdo con los criterios de las Bases y Estatutos de la Junta.

- **Plazas de aparcamiento**

Al aire libre se debe disponer un 50% del número previsto (una por vivienda y cada 100 m<sup>2</sup> de usos terciarios = 217 ud.

En la ordenación que se propone se prevén 233 plazas de aparcamiento en superficie, sobre los viales públicos.



En este documento de aprobación definitiva, se han dispuesto 13 plazas entre la parcela EQD2 y 11, a fin de atender el punto 6 del Acuerdo de aprobación inicial respecto de la distribución del aparcamiento público.

- **Justificación cumplimiento art. 83.4 del RPU.**

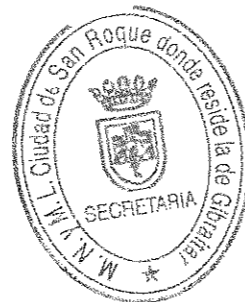
El Reglamento de Planeamiento exige, en su art. 83.4 que los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

- Respecto de las consecuencias sociales y económicas.

El principal aspecto a tener en cuenta es la creación de suelo urbanizado en el Casco Urbano consolidado de San Roque para ser destinado a la dotación de viviendas protegidas. En efecto, la importante superficie de suelo propiedad de Organismos Públicos (EPSA y Ayuntamiento), permite complementar el programa de vivienda pública de la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento. Además la excelente posición del ámbito respecto del centro urbano posibilita la mejor integración de dichas viviendas con la trama urbana y de actividades existente.

Por otra parte, dicho parque de vivienda pública, por su posición y carácter, ha de contribuir necesariamente a reequilibrar el precio del suelo en el Casco Urbano, insertando adecuadamente la actuación en la actividad de la Empresa Municipal de la Vivienda.

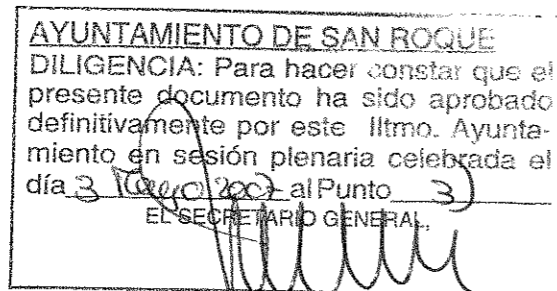
**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL,



- Respeto de los medios económicos.

Precisamente el carácter público de gran parte de la actuación, unido a una estructura de la propiedad reducida y cuyo miembro privado mayoritario es de reconocida solvencia en el mercado inmobiliario, garantiza la existencia de medios económicos para ejecutar la ordenación prevista.

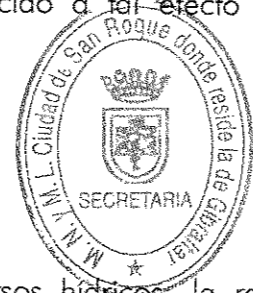
#### REDES DE INFRAESTRUCTURA



La actuación urbanística del presente documento deberá resolver la conexión básica a las diferentes redes infraestructurales generales. No es objeto del contenido documental de los Planes Especiales determinar la configuración previa de las condiciones de diseño y cálculo de las redes infraestructurales que es necesario ejecutar para el racional funcionamiento y puesta en carga de la actuación urbanística.

La actuación objeto del presente Plan Especial debe, obligatoriamente, desarrollarse mediante la redacción posterior del instrumento establecido a tal efecto en la legislación vigente: el Proyecto de Urbanización.

#### RED DE ABASTECIMIENTO.



Con motivo de un mejor aprovechamiento de los recursos hídricos, la red de abastecimiento de agua se divide en dos, con objetivos distintos:

- Red de abastecimiento urbano. Encargada de suministrar el agua potable a los puntos de consumo para uso de los habitantes.
- Red de agua bruta. Encargada de suministrar agua para uso de riego y contra incendio.

No obstante, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

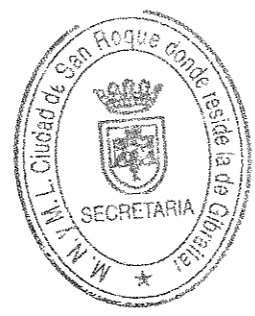
- Las condiciones de llegada de agua a los puntos de consumo, tales como presiones o calidad de agua distribuida.
- Facilidad de construcción. La utilización de materiales, diámetros y otros elementos fácilmente disponibles en el mercado que se ajusten a las normas tanto en sus dimensiones como en su comportamiento.
- Mantenimiento. Conseguir un buen funcionamiento de la instalación para evitar un excesivo y costoso mantenimiento correctivo facilitando el mantenimiento preventivo.
- Economía. La instalación debe comportar un coste razonable, evitando en lo posible sobredimensionamientos.

PREVISIÓN DE CARGAS

Red de abastecimiento urbano

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo de 20 al Punto 3)  
 EL SECRETARIO GENERAL,

PARCELA	USO	MAGNITUD	CONSUMO	TOTAL
1	Residencial	24 viv.	200 l/hab/día	4.800
2	Residencial	30 viv.	200 l/hab/día	6.000
3	Residencial	97 viv.	200 l/hab/día	19.400
4	Residencial	45 viv.	200 l/hab/día	9.000
5	Residencial	45 viv.	200 l/hab/día	9.000
6	Residencial	45 viv.	200 l/hab/día	9.000
7	Residencial	--		
8	Residencial	--		
9	Residencial	14 viv.	200 l/hab/día	2.800
10	Residencial	14 viv.	200 l/hab/día	2.800
11	Residencial no perm.	8.593 m2	6 l/m2/día	51.558
EQDOC	Equip. docente	150 alumnos	60 l/alumno/día	9.000
EQASIST	Equip. Asistencial	5.133 m2	3 l/m2/día	15.399
TOTAL				138.757



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 de Mayo de 2007 al Punto 3.  
 EL SECRETARIO GENERAL.

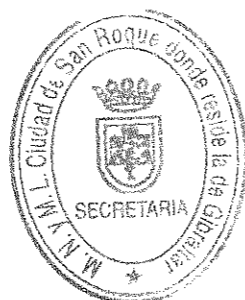
Red de abastecimiento urbano

PARCELA	USO	MAGNITUD	CONSUMO	TOTAL
ELPUB	Esp. Libre	16.412,15	2 l/m <sup>2</sup> /día	32.824,30
TOTAL				32.824,30

Las características principales de la red son las siguientes:

- La red será mallada mediante tuberías de fundición dúctil de 200 y 150 mm. de diámetro. Las redes secundarias serán de polietileno de 100 mm. de diámetro.
- La presión estática de la red no debe sobrepasar 60 m.c.a. y en los puntos de consumo generales de 20 a 25 m.c.a. En las bocas de incendio de 6 a 14 m.c.a. y 35 m.c.a. si el servicio de Bomberos no está equipado con bombas.
- La velocidad de la instalación debe quedar por encima de 0,5 m/s para evitar sedimentación, incrustaciones y estancamiento, y por debajo de 1,5 m/s para que no se produzca erosión.

Se ha previsto la instalación de hidrantes, de dotación equivalente a 25 l/seg.ud. que cubren las determinaciones de la NBE-CPI/96, siendo la separación entre ellos inferior a 200 metros



## RED DE SANEAMIENTO

Se ha previsto una red de vertido separativa para aguas pluviales y residuales que discurrirán de acuerdo con el trazado que se indica en los planos de proyecto correspondientes.

La red de saneamiento, con diseño ramificado, conduce las aguas negras a un colector general que, recorriendo el trazado del viario principal del sector enlaza con la acometida, adoptándose como punto de conexión a la red general de saneamiento, el que ha establecido al efecto AGISA.

La velocidad de la instalación debe quedar comprendida entre 0,6 m/s y 3 m/s.  
Los diámetros mínimos serán de 300 mm.

## PREVISIÓN DE CARGAS

Red de aguas fecales.

Las cargas coincidirán con las del abastecimiento urbano.

Red de aguas pluviales.

Para calcular el caudal para pluviales se aplicará, para conocer las precipitaciones, la fórmula:

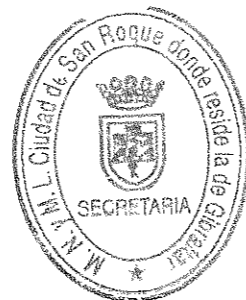
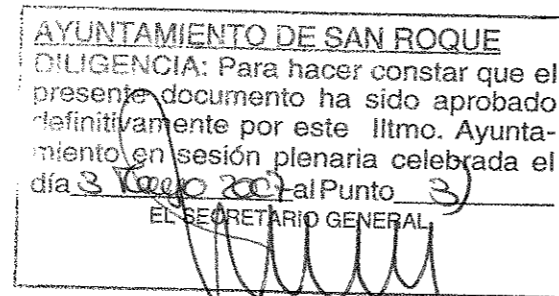
$$Q = CIA/360$$

*Q: Caudal máximo previsible en la sección de desagüe correspondiente, en m<sup>3</sup>/s*

*C: Coeficiente de escorrentía.*

*I: Intensidad de lluvia máxima previsible para un periodo de retorno dado, en mm/h (correspondiente a una precipitación de duración igual al tiempo de concentración).*

*A: Superficie de la cuenca, en Ha.*





## RED DE ENERGIA ELECTRICA

Se soterran las líneas de MT que atraviesan el área, alimentando consecutivamente a los edificios de transformación.

## PREVISIÓN DE CARGAS

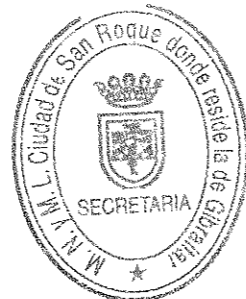
PARCELA	USO	UD	P/UD	PU	Psg	P
1	residencial	24 viviendas	9,2	220,80	22,00	242,80
2	residencial	30 viviendas	9,2	276,00	27,00	303,00
3	residencial	97 viviendas	9,2	910,80	91,00	1.001,80
4	residencial	45 viviendas	9,2	423,20	42,00	465,20
5	residencial	45 viviendas	9,2	423,20	42,00	465,20
6	residencial	45 viviendas	9,2	423,20	42,00	465,20
7	residencial					
8	residencial					
9	residencial	14 viviendas	9,2	128,80	13,00	141,80
10	residencial	14 viviendas	9,2	82,80	80,00	90,80
11	Res. no perm.	8.593 m2	0,1	859,00		859,00
VIARIO	Alumb. Pub.	20.698,36	0,0018	37,28		37,28
EQD	Eq. docente	6.072 m2	0,1	608,20		608,20
EQASIS	Eq. asistencial	5.133 m2	0,1	513,30		513,30
TOTAL						5.192,58

P/UD Potencia unitaria (KW)  
 Pu Potencia por uso (KW)  
 Psg Potencia de servicios generales  
 P Potencia (Kw)

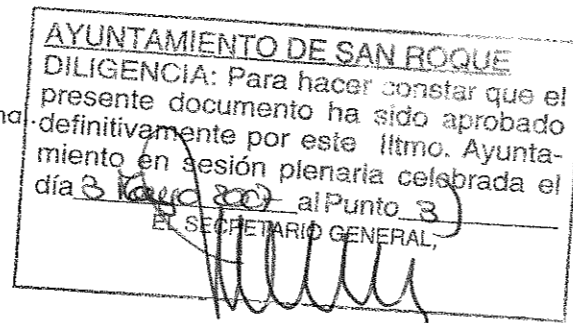
**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 2007 al Punto 3.  
 EL SECRETARIO GENERAL

Desde los centros de transformación previstos se efectuará la distribución en baja tensión para todas las parcelas, con las siguientes características:

- La red se distribuye bajo el acerado, de la que derivan las acometidas a cada parcela.
- Tipo: trifásica.
- Tensión compuesta: 380 V.
- Tensión simple: 219,4 V.
- Potencia cortocircuito: 500 MVA.



- Factor de potencia (cos  $\phi$ ) 0,85.
- Caída de tensión nominal menor del 5% de la tensión nominal.



#### ALUMBRADO PUBLICO.

Para el diseño del alumbrado público se considerarán los niveles adecuados de iluminancia y uniformidad, adoptando en consecuencia unos elementos que atiendan a estos requerimientos así como a la calidad de los materiales a utilizar, pretendiendo la mayor economía de mantenimiento y durabilidad de la instalación, con las siguientes características:

- Altura de báculos: 3 m. en peatonales y 7 m. en viario rodado.
- Lámparas: sodio de baja o alta presión.
- Disposición: en hilera (peatonales), y alineada.
- Iluminancia media: 30 lux y 20 lux en peatonales.
- Uniformidades: de 0,4 a 0,5.

La energía eléctrica necesaria para el alumbrado se obtiene de los Centros de Transformación donde se instalarán los centros de mando del alumbrado público que contendrá los elementos de corte y protección necesarios para que la maniobra sea automática mediante célula fotoeléctrica e interruptor horario.

De este cuadro parten los circuitos que recorren las calles por ambas aceras, enterrados bajo tubos corrugados de PVC de 63 mm. de diámetro, que alimentan las farolas.

#### RED DE TELEFONIA.

La definición y características generales de las obras necesarias para la ejecución de canalizaciones de la red de Telefonía, se realiza siguiendo las directrices y asesoramiento de la CTNE, teniendo en cuenta sus normas y se dotará de las arquetas de registro necesarias, siendo la red totalmente subterránea y ejecutada conjuntamente con el resto de la obra de infraestructura..



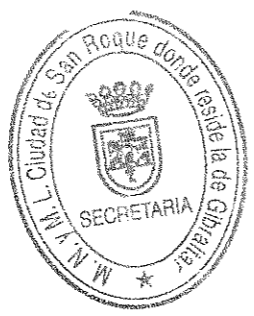
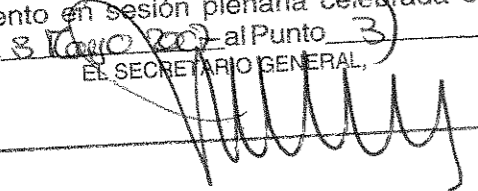
Dado que en el Plan Especial no se ha llevado a efecto la parcelación de las diferentes manzanas, se diseñan las canalizaciones y arquetas principales, tipo D, H o M de las que derivarán aquellas a partir de las cuales se realiza el suministro domiciliario.

Las canalizaciones discurrirán bajo el acerado en tubo rígido de PVC de diámetro suficiente, insertos en prismas de hormigón. La profundidad mínima de la cara superior del prisma de hormigón respecto a la rasante terminada será de 45 cm. bajo los acerados y 60 cm. en los cruces de calzadas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo de 2009 al Punto 3  
EL SECRETARIO GENERAL,



**ORDENANZAS**

## ORDENANZAS

El presente Plan Especial de Reforma Interior constituye un instrumento de ordenación que desarrolla y completa al Plan General vigente y su modificación puntual del área 012-SR y los SS.GG. asociados, siendo aquel de aplicación en todos aquellos aspectos en los que no sea contradictorio con aquel.

El capítulo relativo a las Ordenanzas estructura su contenido en los siguientes apartados:

- Generalidades y terminología.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Normas de edificación.

- **Generalidades y terminología.**

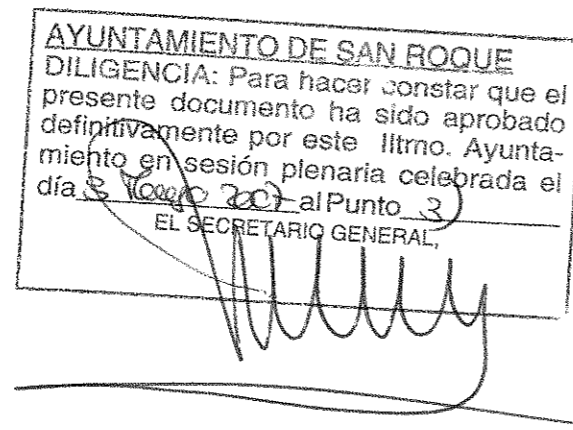
1.- Objeto y fundamento.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19 1 b) de la Ley 7/2002, se redactan las presentes Ordenanzas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

2.- Contenido y régimen subsidiario.

Su contenido contempla las exigencias de la Ley 7/2002 y tiene en cuenta, en lo que fuere aplicable, las determinaciones del Plan General de San Roque.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Normas Urbanísticas de carácter general del Plan General.



### 3.- Ambito de aplicación.

Su campo de aplicación se circunscribe al área expresada gráficamente en los documentos de Planos de información y de Proyecto.

### 4.- Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de solicitar la licencia de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales vigentes. Para que a las mismas se someta se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002.

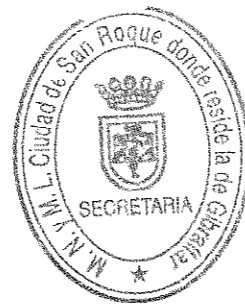
### 5.- Vinculación de documentos.

Todos los documentos del presente Plan Especial tendrán carácter vinculante, en especial los correspondientes a las Ordenanzas Regulatoras y a los Planos de Proyecto. El resto de los Documentos del Plan tendrán preferentemente el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### 6.- Terminología.

A efectos de estas Ordenanzas, los diferentes conceptos tendrán el significado que se expresa en los apartados correspondientes de la Normas Urbanísticas del planeamiento vigente

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Julio 2007 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL,

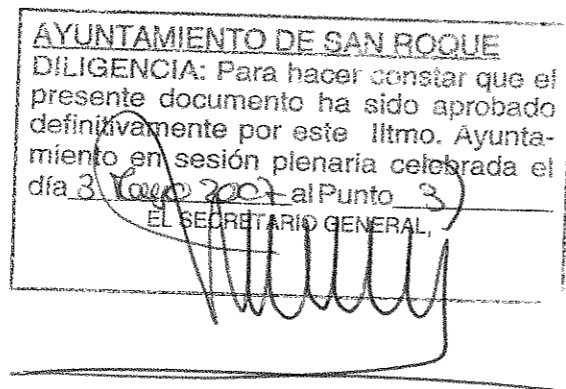


- Régimen urbanístico del suelo.

1.- Calificación del suelo.

El suelo correspondiente al presente planeamiento de Reforma Interior se califica conforme al plano de zonificación de los planos de proyecto, en los siguientes conceptos:

- Residencial comercial colectivo
- Residencial en núcleos
- Residencial No Permanente Compatible
- Equipamiento privado
- Equipamiento docente
- Equipamiento asistencial
- Espacio libre público
- Viario rodado
- Viario Peatonal

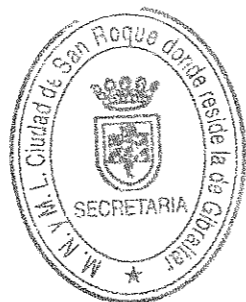


Las definiciones y usos pormenorizados correspondientes a cada concepto serán las aplicables al Plan General vigente en su caso, salvo en los aspectos derivados de las presentes Ordenanzas.

2.- Estudios de Detalle.

Aunque el presente Plan Especial tiene un nivel de determinaciones equivalente al de Estudio de Detalle, podrán formularse éstos con los siguientes objetivos:

- Completar las alineaciones y rasantes.
- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- Precisar o reajustar los volúmenes.



En este último caso el alcance de su ámbito deberá coincidir al menos con el de la manzana completa definida en el PERI, no pudiendo alterar sustancialmente las determinaciones de éste, exigiendo en caso contrario su modificación total o puntual.

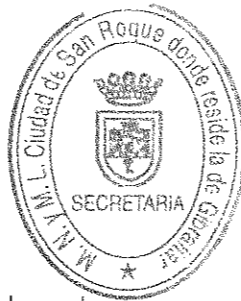
En cuanto a su contenido y documentación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

Se prevé la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las parcelas 4,5,6,7, y 8 y sus espacios libres asociados, cuya ordenación es de carácter estrictamente orientativo. Así mismo sobre las parcelas 2 y 3.

Por otra parte se delimita un ámbito de gestión sobre la parcela 10 (edificaciones existentes), con el fin de resolver la problemática de la zona.

3.- Parcelación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2017, al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL.



Cualquier subdivisión de cada una de las manzanas o parcelas definidas por la red viaria o peatonal establecida en los planos de proyecto del PERI, exigirá la redacción y redacción del oportuno proyecto de parcelación, que tendrá en cuenta el necesario tratamiento conjunto de los frentes de fachada.

En cuanto a su contenido y documentación se atenderá lo dispuesto en los art. 66 a 68 de la Ley 7/2002, y como mínimo el siguiente:

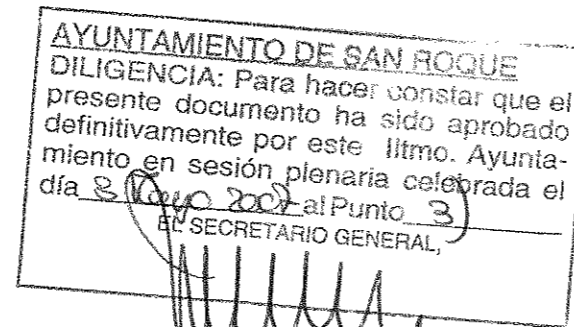
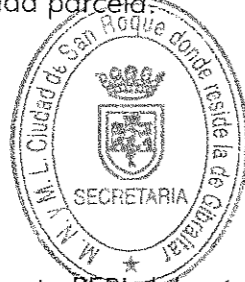
- Plano de parcelación con delimitación de los perímetros de las zonas correspondientes a cada unidad así como los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento, ya sea pavimentado o de jardinería.

- Cuadro de características de las edificaciones, con expresión de usos, superficies de parcelas, superficies construidas, volúmenes y número de viviendas.



- Cuadro resumen general de estas características.

- Cédula urbanística de cada parcela.



#### 4.- Proyecto de urbanización.

El ámbito correspondiente al presente PERI deberá ser objeto de un único Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización incluirá el tratamiento completo de las zonas peatonales y de todos los espacios libres del ámbito y además el mobiliario urbano, jardinería y arbolado, entendiéndolo desde el aspecto espacial – urbano, de forma tal que le confiera la entidad de proyecto arquitectónico y no una mera decoración del espacio público. Además contendrá la definición de los elementos técnicos descritos en el art. 98 de la Ley 7/2002.

Por lo tanto deberá cuidarse especialmente el carácter urbano residencial del área, su integración en la estructura urbana circundante, la presencia y carácter de las edificaciones colindantes (Bda. De La Paz) y su vocación de espacio urbano complementario. En este sentido será fundamental el diseño y unidad de todos los elementos de la urbanización, pavimentación, alumbrado público, etc.).

El proyecto de urbanización podrá efectuar aquellos ajustes que fuesen precisos, en razón a lo antes mencionado y a la idónea funcionalidad y diseño ambiental de área. Ello no podrá suponer disminución alguna de la totalidad de los espacios públicos, red viaria y espacios libres, o de los equipamientos, ni incremento de superficie de las parcelas edificables. Tampoco podrá contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo.

La documentación mínima se atenderá a lo dispuesto en el art. 98.3 de la mencionada Ley 7/2002.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo de 2003 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL

• Normas de edificación.

1.- Condiciones técnicas generales.

Serán de aplicación las contenidas en el Plan General vigente, debiendo llevarse a cabo toda la actuación edificatoria sobre las alineaciones oficialmente establecidas por el Ayuntamiento en correspondencia con las que se derivan del presente Plan Especial.

Durante la realización de las obras se tomarán las debidas protecciones en las aceras y vías peatonales para el paso de vehículos al interior de la parcela. Cualquier desperfecto que se produzca en la vía pública deberá ser restituido perfectamente.

Los accesos rodados a parcelas deberán quedar definidos en el proyecto de urbanización, evitando situarlos en puntos que afecten negativamente a la funcionalidad viaria, teniendo en cuenta las previsiones que al respecto se hacen en el presente Plan Especial. Los accesos en rampa no afectarán en absoluto a las rasantes, longitudinales o transversales, de los viarios públicos peatonales o rodados, incluyendo los accesos a la plaza pública.



2.- Condiciones comunes de edificación.

Toda la edificación prevista en el presente planeamiento corresponde a la tipología de edificación cerrada, según alineación de vial, exceptuando las piezas de la manzana de vivienda unifamiliar, la residencial no permanente compatible y las correspondientes a las parcelas dotacionales.

Las alineaciones exteriores de edificación correspondientes a frentes de elementos viarios, de espacios libres, peatonales o al límite del área de planeamiento, serán vinculantes.

Cada manzana o parcela definida por el sistema viario o peatonal debe ser objeto de un único proyecto de edificación, admitiéndose la posibilidad de un anteproyecto u estudio previo que defina al menos el tratamiento exterior, además del correspondiente Proyecto de Parcelación, para su edificación parcial, y de un Estudio de Detalle si se considerase preciso.

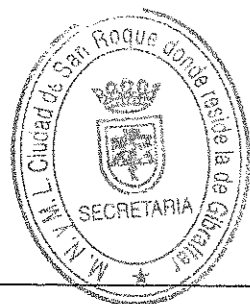
### 3.- Condiciones generales de volúmenes.

Serán de aplicación las condiciones de volumen establecidas en el Plan General vigente.

En la cubicación del volumen legal se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la primera planta habitable y las abiertas por lo menos tres lados. En el caso de plantas en semisótano, parcialmente subterráneas o que resuelvan el desnivel entre dos calles, no se computará como volumen edificable, aún cuando puedan disponer de iluminación y ventilación cenital, siempre que los locales resultantes solamente sean utilizados para usos y servicios comunes y garajes, no de habitación.

Cuando la planta baja sea total o parcialmente diáfana el espacio abierto correspondiente no computará en el volumen del edificio siempre que se incorpore al viario público.

Se permite la construcción de entreplantas en las condiciones establecidas por el planeamiento general vigente, debiendo tener siempre el acceso por el local de planta baja donde se desarrolla. En todos los casos contabilizarán como superficie construida a efectos del cómputo de la edificabilidad.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo de 2017 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL,

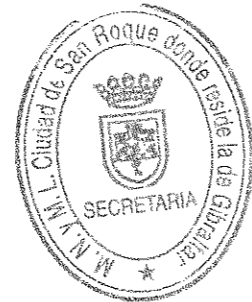
4.-Condiciones comunes de uso.

En cuanto a su adecuación cabe considerar los usos permitidos, principales, compatibles y prohibidos.

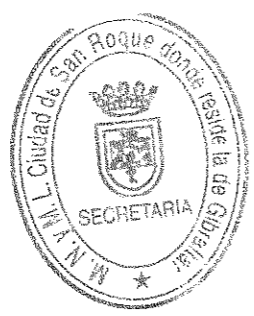
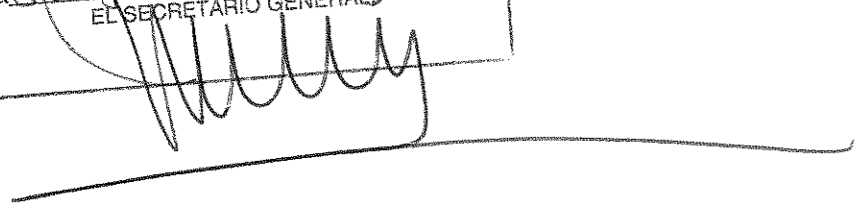
Cuando una actividad comprenda varios de los usos contemplados en el PGOU, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las ordenanzas generales de uso, además de las que les sean aplicables de la ordenanza particular correspondiente.

A estos efectos se establece como referencia las Normas Particulares de vivienda colectiva, equipamiento docente y garaje aparcamiento del Plan General vigente.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo de 2009 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo de 2022 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL



**NORMAS PARTICULARES.**

## 1. NORMA PARTICULAR PARA LA ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL COLECTIVA.

---

### 1.- Ámbito de aplicación.

Será de aplicación a las parcelas calificadas como tal en el plano de Zonificación del proyecto.

Corresponde con las tipologías R4 y R5 del PGOU, con las condiciones particulares del presente Plan Especial, tratándose de viviendas en edificación colectiva, en unidad parcelaria con acceso común.

### 2.- Carácter.

El uso correspondiente tendrá el carácter de dominio y uso privado.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL,

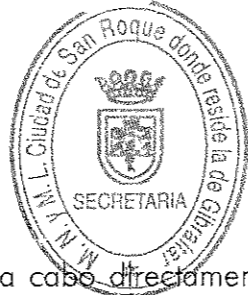
### 3.- Condiciones de uso.

Se admite el uso de vivienda colectiva como principal, y el comercial y de oficinas como usos complementarios en la planta baja, pudiendo el uso de oficina situarse en planta primera siempre que cuente con acceso independiente desde la vía pública.

### 4.- Condiciones de edificación.

Las actuaciones edificatorias sobre cada parcela se llevarán a cabo directamente, excepto en los casos en que sea preciso la previa redacción de un Proyecto de Parcelación, Estudio de Detalle o Modificación del Plan Especial, que establecerá la superficie edificable para cada una de ellas conforme al cuadro anexo de condiciones de edificación por parcela.

En las parcelas 4, 5 y 6, la altura máxima se contabilizará desde el vial existente junto a la Barriada de La Paz, absorbiendo el desnivel hacia el norte mediante un



zócalo destinado a garajes, con un frente comercial de fondo variable. En cualquier caso la altura medida sobre el plano de fachada no sobrepasará 5 plantas (B+4), retranqueándose las plantas sucesivas un mínimo de cinco metros sobre la inferior.

#### Unidad de Ejecución UE1.

Se prevé la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de la manzana conformada por las parcelas 4,5,6,7 y 8 y sus espacios libres privativos, con las siguientes determinaciones para su desarrollo:

- Condiciones de aprovechamiento.

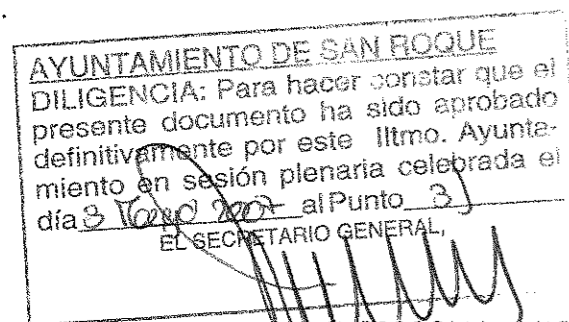
- Superficie: 4.800 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 12.821 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas estimadas: 138 ud.
- Altura máxima: cinco plantas (B+4)

- Condiciones de uso.

Se permiten el uso residencial característico, el terciario, comercial y todos los considerados compatibles por las NN.UU. del PGOU.

- Objetivos y alcance.

- Establecer las alineaciones de edificación, sus rasantes y la ordenación de volúmenes, siendo las propuestas en el presente PE de carácter indicativo.
- Conformar una pieza edificada correctamente relacionada con la Barriada de La Paz y el espacio libre central de la ordenación.
- Resolver adecuadamente el desnivel existente entre la calle Alberto Casal y el vial V6.



- Determinaciones complementarias.

No se consideran computables a efectos de aprovechamiento edificatorio los espacios semienterrados con frente al vial V6 destinados a garaje o servicios propios del edificio.

Se permitirá la disposición de un frente edificado de uso comercial con fachada al vial V6.

La altura máxima al vial V6 y fachada al Oeste no superará las cinco plantas de altura, retranqueándose las superiores un mínimo de cinco metros.

Atendiendo a las condiciones de ordenación e implantación del viario y a la estructura de la propiedad, se delimitan tres Unidades de Ejecución cuyas condiciones particulares de desarrollo se señalan a continuación:

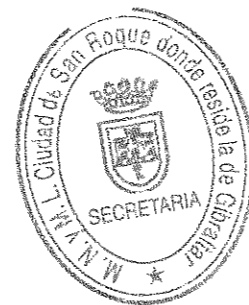
**Unidad de Ejecución UE3.**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de mayo de 2009 al Punto 3.  
 EL SECRETARIO GENERAL

Se prevé la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las parcelas 2 y 3 y el pasaje situado entre ambas, con las siguientes determinaciones para su desarrollo:

- Condiciones de aprovechamiento.

- Superficie: 4.783 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 16.852 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas estimadas: 127 ud.
- Altura máxima: cinco plantas (B+4)



- Condiciones de uso.

Se permiten el uso residencial característico, el terciario, comercial y todos los considerados compatibles por las NN.UU. del PGOU.



- **Objetivos y alcance.**
  - Establecer las alineaciones de edificación, sus rasantes y la ordenación de volúmenes, siendo las propuesta en el presente PE de carácter indicativo y por tanto no vinculante.
  - Resolver adecuadamente el desnivel existente entre el camino del Almendral y el vial paralelo junto al espacio libre central.
  - Se cuidará la disposición de volúmenes para evitar en lo posible barreras e impactos visuales.

- **Determinaciones complementarias.**

Se permitirá el uso comercial en planta baja hasta un techo edificable equivalente a 3.002 m2..

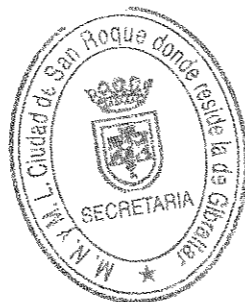
No se consideran computables a efectos de aprovechamiento edificatorio los espacios semienterrados con frente al vial V6 destinados a garaje o servicios propios del edificio.

Se permitirá la disposición de un frente edificado de uso comercial con fachada al vial V6.

La altura máxima al vial V6 y fachada al Oeste no superará las cinco plantas de altura, retranqueándose las superiores un mínimo de cinco metros. Se justificará el cumplimiento de dicha altura máxima en todas sus fachadas según las Ordenanzas del PGOU.

Se fragmentará el frente de edificación de forma que no supere 50 metros.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2022 al Punto 3  
 EL SECRETARIO GENERAL.



## 2. NORMA PARTICULAR PARA LA ZONA RESIDENCIAL EN NUCLEOS.

---

### 1.- Ambito de aplicación.

Será de aplicación a las parcelas calificadas como tal en el plano de Zonificación del proyecto.

Corresponde con la tipología R3 del PGOU, es decir, viviendas en edificios único o comunitario apoyados en la estructura tradicional parcelaria, en donde las unidades de edificación no crean patios mancomunados.

Se prevé la asignación de la ordenanza R1 "residencial unifamiliar aislada" para las edificaciones existentes que respondan a dicha tipología

### 2.- Carácter.

El uso correspondiente tendrá el carácter de dominio y uso privado.

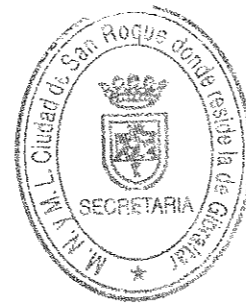
### 3.- Condiciones de uso.

Se admite el uso de vivienda unifamiliar como principal, y el comercial y de oficinas como usos complementarios en edificios exclusivos, siempre que se ajusten a los retranqueos y condiciones de ordenación reflejadas en los planos de proyecto. En todos los casos se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en otros usos, en el interior de la parcela.

### 4.- Condiciones de edificación.

Se adoptan con carácter general las establecidas por el PGOU para la tipología R3, con las condiciones particulares señaladas en el presente Plan Especial.

Las actuaciones edificatorias sobre cada parcela existente con anterioridad al presente Plan Especial, se llevarán a cabo directamente, excepto en los casos en

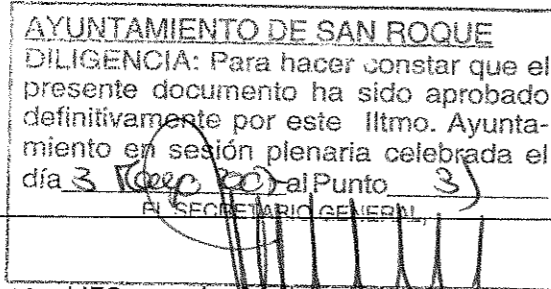


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2019 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL,

que sea preciso la previa redacción de un Proyecto de Parcelación, Estudio de Detalle o Modificación del Plan Especial, que establecerá la superficie edificable para cada una de ellas conforme al cuadro anexo de condiciones de edificación por parcela.

La parcela mínima para nuevas subdivisiones se establece en 400 m<sup>2</sup>, aunque ninguna parcela existente con anterioridad será inedificable si su superficie fuese menor.

Unidad de Ejecución UE2.



Se delimita el ámbito de gestión UE2 con la finalidad de resolver la problemática existente en la zona debido a la parcelación preexistente y edificaciones levantadas sin la preceptiva licencia municipal. Al margen de la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle o un Proyecto de Parcelación, se entiende fundamental redistribuir las cargas y beneficios de acuerdo a los derechos urbanísticos que se asignen y teniendo en cuenta la participación en los costes de urbanización de la totalidad del Plan Especial.

- Condiciones de aprovechamiento.

- Superficie: 3.860,51 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 2.171 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas estimadas: 14 ud.
- Altura máxima: tres plantas (B+2)



(No obstante, el Proyecto de Reparcelación del PERI "Huerta Varela asignará al ámbito los parámetros correspondientes en función de su criterio redistributivo, dentro de los márgenes contemplados en las presentes ordenanzas).

- Condiciones de uso.

Se permiten el uso residencial característico, el terciario, comercial y todos los considerados compatibles por las NN.UU. del PGOU.

- Objetivos y alcance.
  - Establecer las alineaciones de edificación, sus rasantes y la ordenación de volúmenes, siendo las propuestas en el presente PE de carácter indicativo.
  - Consolidar las edificaciones existentes compatibles con la ordenación y provocar la renovación de las obsoletas, de forma que se ofrezca un frente urbano homogéneo hacia los viales públicos de su perímetro.

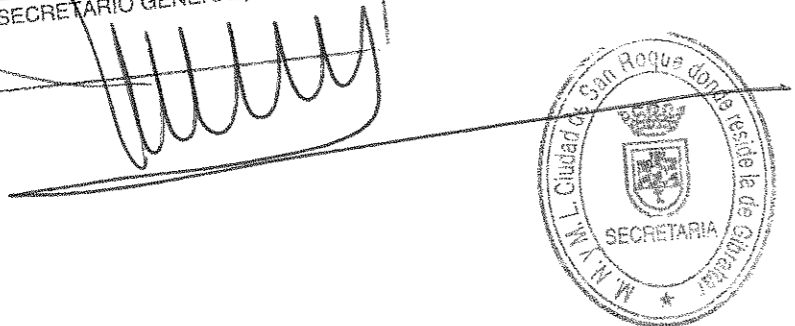
- Condiciones tipológicas.

El desarrollo del ámbito concretará la asignación de las siguientes tipologías:

R1 para las edificaciones existentes que correspondan con dicha tipología.

R3 para el resto de parcelas y edificaciones.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 2023 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL,



### 3. NORMA PARTICULAR PARA LA ZONA RESIDENCIAL NO PERMANENTE COMPATIBLE.

---

#### 1.- Ámbito de aplicación.

Será de aplicación a las parcelas calificadas como tal en el plano de Zonificación del proyecto.

#### 2.- Carácter.

El uso correspondiente tendrá el carácter de uso y dominio privado.

#### 3.- Condiciones de uso.

Se admiten los usos compatibles con el residencial, entre ellos el hotelero como principal, y el comercial asociado como uso subordinado y complementario.

#### 4.- Condiciones de edificación.

La actuación edificatoria será única sobre la parcela establecida en los planos de ordenación, no admitiéndose subdivisiones de la misma. En caso necesario el Ayuntamiento podrá exigir la redacción previa de un Estudio de Detalle con el fin de adecuar la edificación a la topografía existente y las condiciones del entorno.

La edificación se retranqueará diez metros desde la alineación oficial de parcela, salvo al vial interior, que será de cinco metros, tal como se refleja en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo de 2017 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL.



SECRETARIA VARELA

#### 4. NORMA PARTICULAR PARA EL EQUIPAMIENTO PRIVADO.

---

##### 1.- Ámbito de aplicación.

Corresponde a las dos parcelas calificadas como tal, que se señalan en el plano de zonificación.

##### 2.- Carácter.

El suelo correspondiente será de dominio y uso privado, destinado a albergar instalaciones al servicio de las edificaciones situadas en el ámbito.

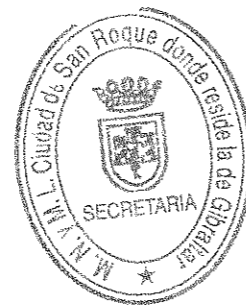
##### 3.- Condiciones de uso.

Se admitirán exclusivamente instalaciones de infraestructura necesarias para las edificaciones, tales como transformadores, telecomunicaciones, gas, etc.

##### 4.- Condiciones de edificación.

Las propias de las instalaciones permitidas, debiendo dotarse de los elementos pertinentes (vegetación, vallado, etc., ) para su correcta integración en el medio urbano.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrno. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 2007 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL,



5. NORMA PARTICULAR PARA EL EQUIPAMIENTO PUBLICO. (DOCENTE Y ASISTENCIAL)

1.- Ámbito de aplicación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10 de Mayo de 2007 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL

Corresponde a las parcelas asistenciales y docente calificadas como tal en el plano de zonificación.

2.- Carácter.

El suelo correspondiente será de dominio y uso público, destinado a albergar dotaciones al servicio de la población.

3.- Condiciones de uso.

Se admitirá preferentemente el docente y el asistencial, admitiéndose otro tipo de equipamiento comunitario siempre que se considere de mayor interés para la población siempre que se justifique convenientemente.

4.- Condiciones de edificación.

La altura media de los edificios dotacionales no superará la correspondiente a la zona donde se encuentren. (NN.UU. del PGOU)

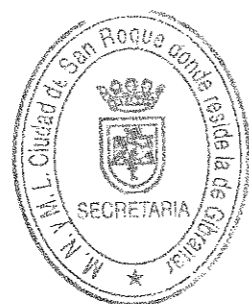
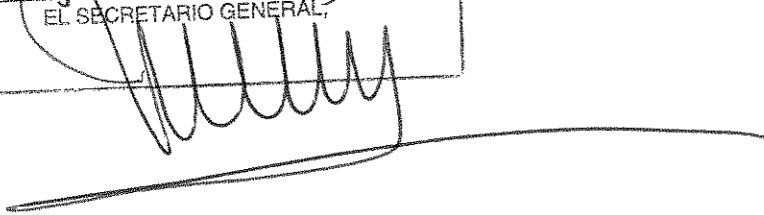
Se establecerán por el proyecto específico, conforme a las condiciones generales de edificación abierta, con altura máxima de tres plantas.

La Casa de Huerta Varela, incluida en parcela calificada como asistencial, se considera protegida en sus elementos constructivos fundamentales, permitiéndose tan sólo obras de rehabilitación y adecuación funcional.



Las parcelas colindantes con la canalización de CHS deberán respetar la servidumbre establecida grafiada en planos de información y ordenación.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3  
EL SECRETARIO GENERAL,





## 6. NORMA PARTICULAR PARA EL ESPACIO LIBRE PUBLICO Y PEATONALES.

### 1.- Ámbito de aplicación.

Corresponderá a los terrenos calificados como tales en los planos de proyecto.

### 2.- Carácter

Los espacios libres y peatonales serán de dominio y uso público.

### 3.- Condiciones de uso.

Los usos principales serán los de esparcimiento y circulación peatonal, admitiéndose la implantación de instalaciones de infraestructura, así como pequeños kioscos semiabiertos siempre y cuando no interfieran en el tránsito y estancia de los peatones, que se considerará objetivo fundamental para la utilización de dichas áreas.

Únicamente podrán disponerse edificaciones para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 5% de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas y en cualquier caso 4,5 m. (NN.UU. PGOU).

### 4.- Condiciones de diseño.

El proyecto de urbanización establecerá el diseño y tratamiento de los espacios libres de jardinería y áreas de recreo, con una máxima adaptación e integración con las condiciones naturales del terreno y la red viaria, teniendo en cuenta la ordenanza de supresión de Barreras Arquitectónicas. El espacio libre central deberá ser objeto de un proyecto específico, de carácter arquitectónico – ambiental.

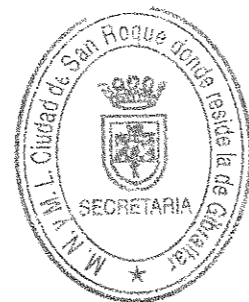
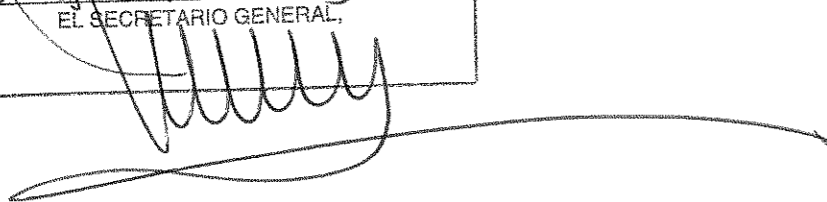
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 2007 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL.



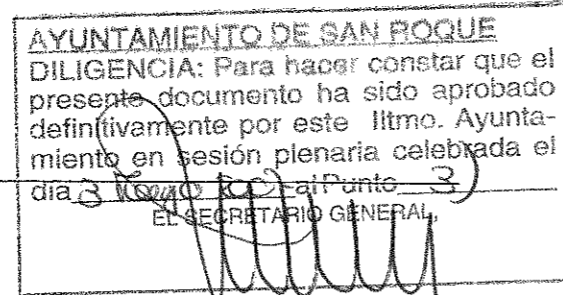
Se atenderá especialmente a la máxima plantación de arbolado y jardinería y al diseño de los diferentes elementos de mobiliario urbano, evitando los de corte historicista en consonancia con el carácter de renovación urbana que se pretende.

En su diseño se dará prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. Dispondrá de juegos infantiles.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3  
EL SECRETARIO GENERAL,



## 7. NORMA PARTICULAR PARA LA RED VIARIA.

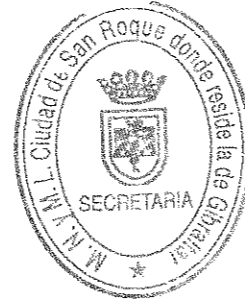


### 1.- Ámbito de aplicación.

Se aplicará a los terrenos grafiados como red viaria en los planos de proyecto.

### 2.- Carácter.

Los terrenos correspondientes serán de dominio y uso público.



### 3.- Condiciones de uso.

Sólo se permite el uso público de circulación rodada, peatonal y aparcamiento de vehículos según se establezca en el Plan Especial, y con las limitaciones que el Ayuntamiento considere oportunas.

### 4.- Condiciones de edificación.

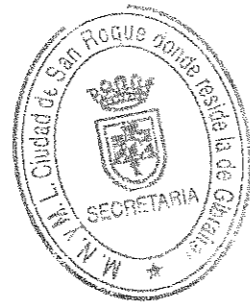
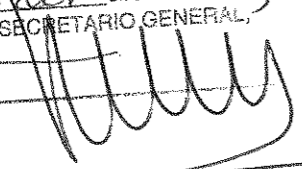
No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, mobiliario, etc., que no corresponda a los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, papeleras, bancos, alcorques, etc. quedando prohibida la instalación de soportes publicitarios en sus diversas modalidades.

### 5.- Condiciones de diseño.

El proyecto de urbanización estudiará el diseño detallado del trazado y materiales del viario, teniendo en cuenta la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Se atenderá la máxima plantación de arbolado de alineación, así como la unidad formal y de diseño en todos sus elementos.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que  
presente documento ha sido aprobado  
definitivamente por este Ilmo. Ayunt.  
miento en sesión plenaria celebrada  
el día 8 Mayo 2007 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL.



## CONDICIONES DE EDIFICACION POR PARCELA

CONDICIONES DE EDIFICACION POR PARCELA

PAR.	SUPERFICIE (M2)	ALTURA TOTAL VIV. ESTIMADAS	APROVECHAMIENTO
1	1.604,00	B+2	24 ud. R - 2.600 T - 575
2 (*)	1.200,14	B+4	30 ud. R - 3.300 T - 900
3 (*)	3.430,76	B+4	97 ud. R - 10.550 T - 2.102
4 (*)	960,00	B+4	45 ud. R - 3.980 T - 187
5 (*)	960,00	B+4	45 ud. R - 3.980 T - 187
6 (*)	960,00	B+4	45 ud. R - 3.980 T - 187
7 (*)	160,00	B	----- T - 160
8 (*)	160,00	B	----- T - 160
9	487,84	B+4	14 ud. R - 1.267 T - 375
10(1)	3.620,51	B+2	14 ud. R - 2.171
11	11.439,34	B+3	----- 8.595

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo de 2007 al punto 3º del orden del día.  
 EL SECRETARIO GENERAL,

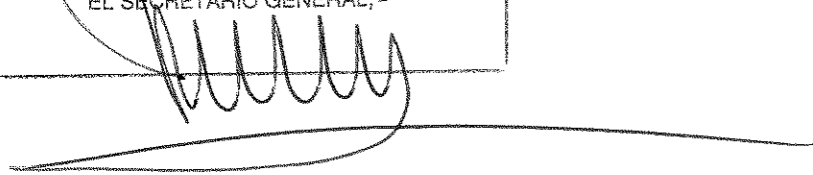
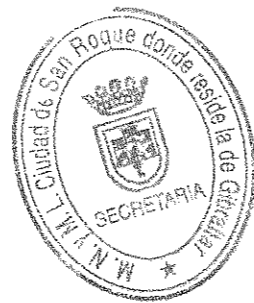


▪ (\*) Sobre las parcelas 4,5,6,7 y 8 se prevé la redacción de un Estudio de Detalle, con las condiciones y objetivos establecidos en el apartado 5 del capítulo 1 de las Normas Particulares, por lo que la distribución de volúmenes, parcelas y su disposición tiene únicamente carácter indicativo. La superficie del ámbito asciende a 4.800 m2.

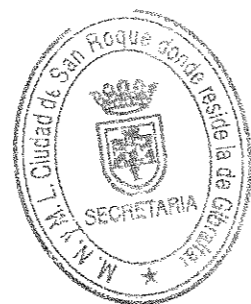

- (\*) Sobre las parcelas 2 y 3 se prevé la redacción de un Estudio de Detalle, con las condiciones y objetivos establecidos en el apartado 5 del capítulo 1 de las Normas Particulares, por lo que la distribución de volúmenes, parcelas y su disposición tiene únicamente carácter indicativo. La superficie del ámbito asciende a 4.800 m<sup>2</sup>.
- El paso peatonal entre las parcelas 2 y 3 podrá cambiar ligeramente de posición en función de la Normativa del PGOU al respecto y la modulación interior de las piezas edificables.
- Se permitirá un trasvase de aprovechamiento y número de viviendas entre las diferentes parcelas de un 15 % como máximo.
- Sobre las parcelas 2 y 3 se permitirá una planta sobre la establecida siempre que se retranquee un mínimo de tres metros y con una ocupación máxima del 75% sobre la planta inmediatamente inferior.

(1) El aprovechamiento patrimonializable es  $4.021,34 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,9 = 2.171 \text{ m}^2$ . Por tanto se ha deducido el 10% correspondiente al Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 2007 al Punto 3.  
 EL SECRETARIO GENERAL,

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 (tres) de Mayo de 2007 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL



### PLAN DE ETAPAS

## PLAN DE ETAPAS

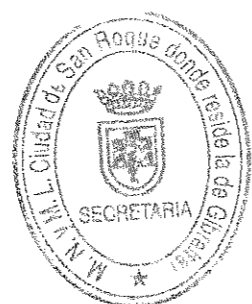
El presente documento tiene por objeto describir detalladamente y complementar el plano del plan de etapas incluido entre los planos de proyecto, pudiendo estructurar su contenido de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 7/2002 con el fin de garantizar el desarrollo y ejecución del Plan Especial y su viabilidad técnica y económica.

- **Delimitación de unidades de ejecución.**

Atendiendo a las condiciones de ordenación e implantación del viario y a la estructura de la propiedad, se delimitan tres Unidades de Ejecución cuyas condiciones particulares de desarrollo se señalan en el apartado correspondiente.

Atendiendo a las condiciones de ordenación e implantación del viario y a la estructura de la propiedad, se delimitan tres Unidades de Ejecución cuyas condiciones particulares de desarrollo se señalan a continuación:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 2007 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL,



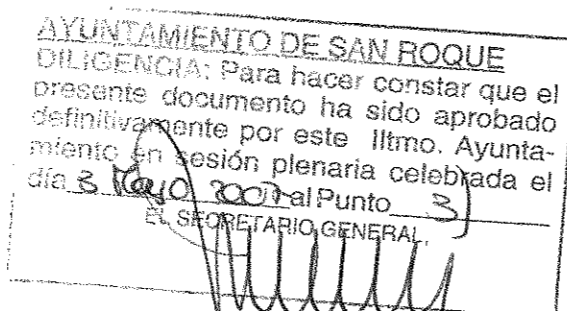


## Unidad de Ejecución UE1.

Se prevé la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de la manzana conformada por las parcelas 4,5,6,7 y 8 y sus espacios libres privativos, con las siguientes determinaciones para su desarrollo:

- Condiciones de aprovechamiento.

- Superficie: 4.800 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 12.821 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas estimadas: 138 ud.
- Altura máxima: cinco plantas (B+4)



- Condiciones de uso.

Se permiten el uso residencial característico, el terciario, comercial y todos los considerados compatibles por las NN.UU. del PGOU.

- Objetivos y alcance.

- Establecer las alineaciones de edificación, sus rasantes y la ordenación de volúmenes, siendo la propuesta en el presente PE de carácter indicativo y por tanto no vinculante.
- Conformar una pieza edificada correctamente relacionada con la Barriada de La Paz y el espacio libre central de la ordenación.
- Resolver adecuadamente el desnivel existente entre la calle Alberto Casal y el vial V6 y el cumplimiento de las alturas máximas en todas sus fachadas según las Ordenanzas del PGOU.
- Se cuidará la disposición de volúmenes para evitar en lo posible barreras e impactos visuales.

- Determinaciones complementarias.

No se consideran computables a efectos de aprovechamiento edificatorio los espacios semienterrados con frente al vial V6 destinados a garaje o servicios propios del edificio.

Se permitirá la disposición de un frente edificado de uso comercial con fachada al vial V6.

La altura máxima al vial V6 y fachada al Oeste no superará las cinco plantas de altura, retranqueándose las superiores un mínimo de cinco metros.

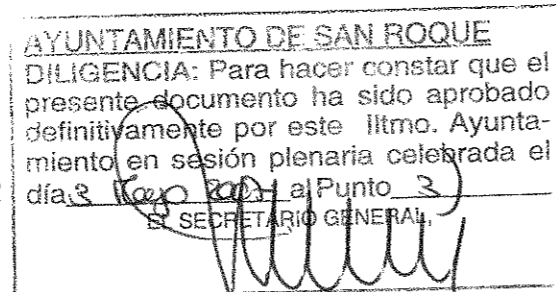


## Unidad de Ejecución UE2.

Se delimita el ámbito de gestión UE2 con la finalidad de resolver la problemática existente en la zona debido a la parcelación preexistente y edificaciones levantadas sin la preceptiva licencia municipal. Al margen de la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle o un Proyecto de Parcelación, se entiende fundamental redistribuir las cargas y beneficios de acuerdo a los derechos urbanísticos que se asignen y teniendo en cuenta la participación en los costes de urbanización de la totalidad del Plan Especial.

- Condiciones de aprovechamiento:

- Superficie: 3.860,51 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 2.171 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas estimadas: 14 ud.
- Altura máxima: tres plantas (B+2)



(No obstante, el Proyecto de Reparcelación del PERI "Huerta Varela asignará al ámbito los parámetros correspondientes en función de su criterio redistributivo, dentro de los márgenes contemplados en las presentes ordenanzas).

- Condiciones de uso.

Se permiten el uso residencial característico, el terciario, comercial y todos los considerados compatibles por las NN.UU. del PGOU.

- Objetivos y alcance.

- Establecer las alineaciones de edificación, sus rasantes y la ordenación de volúmenes, siendo las propuestas en el presente PE de carácter indicativo.
- Consolidar las edificaciones existentes compatibles con la ordenación y provocar la renovación de las obsoletas, de forma que se ofrezca un frente urbano homogéneo hacia los viales públicos de su perímetro.

- Condiciones tipológicas.

El desarrollo del ámbito concretará la asignación de las siguientes tipologías:

R1 para las edificaciones existentes que correspondan con dicha tipología.

R3 para el resto de parcelas y edificaciones.

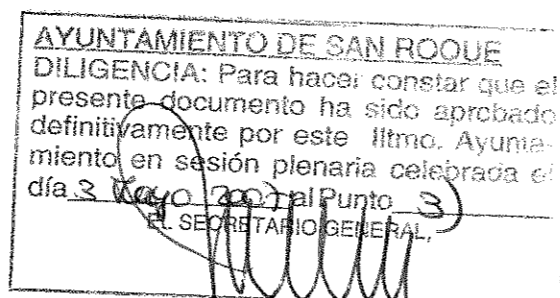


### Unidad de Ejecución UE3.

Se prevé la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las parcelas 2 y 3 y el pasaje situado entre ambas, con las siguientes determinaciones para su desarrollo:

- Condiciones de aprovechamiento.

- Superficie: 4.783 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 16.852 m<sup>2</sup>
- N° de viviendas estimadas: 127 ud.
- Altura máxima: cinco plantas (B+4)



- Condiciones de uso.

Se permiten el uso residencial característico, el terciario, comercial y todos los considerados compatibles por las NN.UU. del PGOU.

- Objetivos y alcance.

- Establecer las alineaciones de edificación, sus rasantes y la ordenación de volúmenes, siendo las propuesta en el presente PE de carácter indicativo y por tanto no vinculante.
- Resolver adecuadamente el desnivel existente entre el camino del Almendral y el vial paralelo junto al espacio libre central.
- Se cuidará la disposición de volúmenes para evitar en lo posible barreras e impactos visuales.

- Determinaciones complementarias.

Se permitirá el uso comercial en planta baja hasta un techo edificable equivalente a 3.002 m<sup>2</sup>.

No se consideran computables a efectos de aprovechamiento edificatorio los espacios semienterrados con frente al vial V6 destinados a garaje o servicios propios del edificio.

Se permitirá la disposición de un frente edificado de uso comercial con fachada al vial V6.

La altura máxima al vial V6 y fachada al Oeste no superará las cinco plantas de altura, retranqueándose las superiores un mínimo de cinco metros. Se justificará el cumplimiento de dicha altura máxima en todas sus fachadas según las Ordenanzas del PGOU.

Se fragmentará el frente de edificación de forma que no supere 50 metros.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo de 2007 al Punto 3.  
EL SECRETARIO GENERAL,

- **Sistema de actuación.**

Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización, las limitaciones de medios económicos – financieros con que cuenta la Administración, la estructura de la propiedad del suelo, son razones a tener en cuenta en la elección del sistema de actuación.

Teniendo en cuenta la necesidad de la Administración en dotarse de suelo urbanizado, y la estructura de la propiedad, en la que el Ayuntamiento y EPSA poseen una importante proporción del suelo, así como el consenso existente con los demás propietarios como se pone de manifiesto al haberse iniciado los trámites para la formación de la Junta, se estima conveniente asignar el sistema de compensación, al objeto de facilitar la gestión y ejecución de los obras. Así mismo es necesario tener presente que parte del viario exterior se encuentra ya ejecutado.

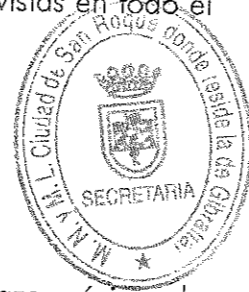
- **Actuaciones de gestión.**

Con carácter previo a la ejecución de las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento debe ser formada la correspondiente Junta de Compensación y redactado y aprobado el proyecto de urbanización de las obras previstas en todo el área de planeamiento.

- **Etapas de urbanización.**

La realización total de las obras de urbanización se prevén en un plazo máximo de un año contado a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, pudiéndose considerar dos etapas:

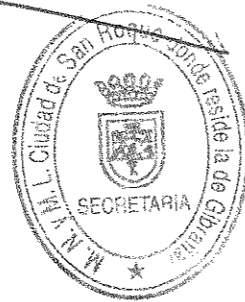
- La primera corresponde a todos los viales previstos en la ordenación así como la totalidad de las infraestructuras asociadas.



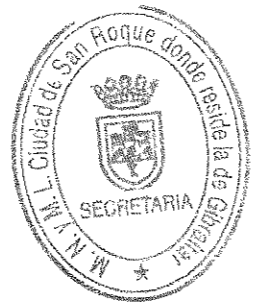
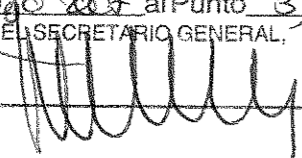
- La segunda incluye el tratamiento del espacio libre central, cuyo diseño debe ser objeto de un proyecto específico.
- Alternativas de urbanización.

Se prevé la posibilidad de agrupar las dos etapas de la urbanización e incluso adelantar la terminación de la urbanización en función de la demanda real del mercado.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2000 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL

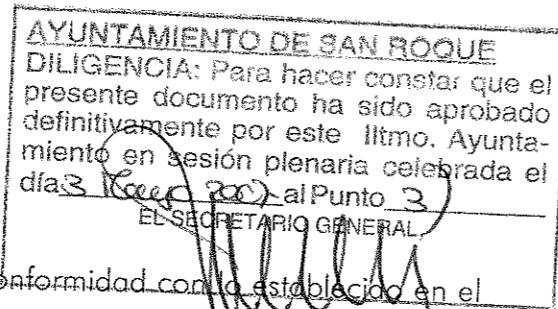


**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3  
EL SECRETARIO GENERAL,



**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

## ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



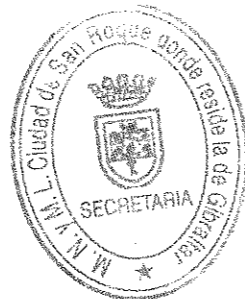
El Estudio Económico Financiero se incluye de conformidad con lo establecido en el art. 19.1 a) de la Ley 7/2002.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el plan de etapas. Así mismo la evaluación habrá de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
  - Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
  - Red de alcantarillado.
  - Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
  - Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
  - Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras si procede.
  - Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.
- **Coste de urbanización y de implantación de los servicios.**

Como costes medios unitarios de urbanización e implantación de los servicios se consideran los siguientes que, por analogía con otras actuaciones similares, incluyen la repercusión de todos los conceptos antes señalados:

- Espacios libres públicos: 18,03 E/m<sup>2</sup>
- Viario rodado: 69,12 E/m<sup>2</sup>
- Viario peatonal: 42,07 E/m<sup>2</sup>



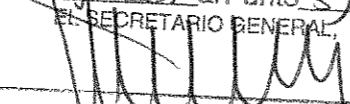
En consecuencia los costes correspondientes a cada una de las zonas señaladas son las siguientes:

	Superficie	Coste unit.	Total (€)
Espacios libres públicos	16.412,15	18,03	295.911
Viario rodado (*)	18.048,36	69,12	1.247.503
Viario peatonal	1.047,00	42,07	44.047
<b>TOTAL</b>			<b>1.587.461 €</b>

No se prevén indemnizaciones destinadas a derribo de construcciones o destrucción de plantaciones.

(\*) 2.820 m2 corresponden al vial ya desdoblado.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 de Mayo 2005 al Punto 3  
 EL SECRETARIO GENERAL



• **Repercusiones.**

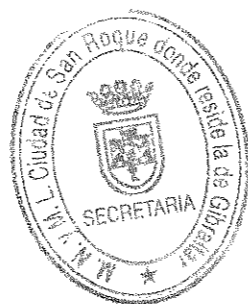
Las repercusiones que resultarían de la anterior evaluación económica de costes, referidas a las superficies de suelo total y al aprovechamiento asignado, son las siguientes:

- Repercusión de los costes de urbanización e implantación de los servicios sobre la totalidad del área de planeamiento:

$$1.587.461 \text{ €} / 77.704,10 \text{ m}^2 = 20,43 \text{ €/m}^2$$

- Repercusión sobre suelo neto edificable

$$1.587.461 \text{ €} / 26.554,74 \text{ m}^2 = 59,78 \text{ €/m}^2$$





- Repercusión sobre aprovechamiento urbanístico total

$$1.587.461 \text{ €} / 45.256 \text{ m}^2 = 35,08 \text{ €/m}^2$$

En todos los casos, y especialmente en la relación del coste de urbanización con el aprovechamiento total asignado se comprueba la viabilidad de la propuesta de ordenación, al encontrarse los costes unitarios resultantes por debajo de los habituales en el mercado de la zona.

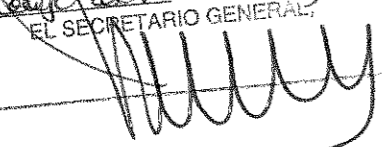
San Roque, marzo de 2007

A handwritten signature in black ink is positioned to the left of a rectangular stamp. The stamp contains a stylized logo consisting of a vertical line on the left and three horizontal lines on the right, resembling a stylized 'M' or 'E'.

**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLEMENTARIOS  
3 0307878903

COLEGIO  
de Arquitectos de Cádiz

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 Mayo 2007 al Punto 3)  
EL SECRETARIO GENERAL,

A handwritten signature in black ink, written over the text of the Ayuntamiento de San Roque stamp.