

## 2. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

### 2.1 ESTRUCTURA URBANA

- El Sistema de Espacio Público.
- La trama urbana.
- Equipamientos y viviendas.
- Actividades económicas.

### 2.2 CRITERIOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

- Estrategias de protección del Patrimonio.
- Fomento de la rehabilitación del Patrimonio.
- El Patrimonio Arqueológico.

### 2.3 ÁREAS DE REFORMA

- AR-SR.01. Parque Cuartel Diego Salinas.

### 2.4 PROPUESTAS DE MEJORA URBANA

- AM-SR.01. Entorno Plaza de la Iglesia
- AM-SR.02. Entorno Plaza de Espartero.
- AM-SR.03. Mirador Domingo de Mena.
- AM- SR.04. Plaza de Toros.
- AM-SR.05. Calle San Felipe.
- AM- SR.06. Plaza de la Concha.
- AM-SR.07. Entorno Calle Nueva.

### 2.5 ÁREAS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

### 2.6 UNIDADES DE INTERVENCIÓN PREFERENTE

## 2.1 ESTRUCTURA URBANA

### ***Ámbito del Plan Especial.***

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de San Roque reconoce como su ámbito el perímetro definido por el Plan General de Ordenación Urbanística como Casco Histórico, que incorpora la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico declarado Bien de Interés Cultural por Decreto 1783/1975 de 26 de Junio, así como su correspondiente ámbito de Protección Especial.

No obstante, el Plan avanza propuestas de protección paisajística en el entorno inmediato que se considera imprescindible para el cumplimiento de algunos de sus objetivos.

### ***El Sistema de Espacios Públicos.***

El Plan Especial propone mejoras para la funcionalidad y calidad del espacio público entendido como sistema, y partiendo de la lectura de su trama histórica, propone poner en valor sus elementos estructurantes potenciando sus funciones originales.

Se protegen con carácter general las alineaciones existentes. Con carácter excepcional el plan asigna rectificaciones, especialmente en ciertas situaciones conflictivas, con el fin de mejorar la funcionalidad de la vía o con el objeto de recuperar callejones privatizados. Del mismo modo se pretende jerarquizar el viario y potenciar la peatonalización en la trama originaria de la ciudad.

### **Carácter de los espacios libres.**

Dentro del ámbito del Plan distinguimos espacios de especial relevancia para el entendimiento de la estructura general de la ciudad, estos son:

1. Ámbito Plaza de la Iglesia/ Plaza de Armas, centro urbano representativo ligado al Ayuntamiento, la Iglesia y el Palacio de los Gobernadores. Se propone como veremos más adelante la peatonalización como puesta en valor de este sector de vital importancia para el entendimiento y protección del Conjunto Histórico.
2. Eje de la Alameda/ Cuarteles, los dos grandes espacios libres del casco histórico. Desde el PGOU se propone la rehabilitación de Los Cuarteles y la recuperación de sus espacios libres para la ciudad.
3. Ámbito Plaza de Espartero/ Plaza de las Viudas, relacionadas con usos administrativos y actualmente desordenadas, se propone desde el Plan la reutilización y activación de los edificios degradados de este ámbito como se detallará en las fichas de ordenación.
4. Ámbito del mirador Domingo de Mena y Parque de los Cañones, se entiende como un sector de gran importancia, como área de interés turístico, se propone ordenar la plaza del mirador eliminando los coches aparcados en superficie para recuperar el valor cultural de un espacio emblemático de la ciudad. Se recomienda construir un nuevo

aparcamiento subterráneo que absorba las necesidades de aparcamiento de este sector en la parte baja del Parque.

Más adelante se detallan las propuestas del Plan para la recualificación de estos espacios.

### **Equipamientos.**

El Plan pretende el mantenimiento de los equipamientos existentes o previstos en el Conjunto y su incremento con otros propuestos con carácter específico o abierto.

En este sentido se localizan unidades de actuación preferente en los solares o edificios en mal estado o ruina, considerándolos espacios susceptibles de albergar este tipo de usos.

En el caso del Colegio Cura Romero se propone su traslado lo cual genera la oportunidad de dedicar el espacio a un equipamiento central.

### **La vivienda.**

El uso predominante del caserío de San Roque es el residencial en sus distintas tipologías de vivienda, como se refleja en el plano de información correspondiente.

El mantenimiento, fomento y mejora de las viviendas es uno de los objetivos más importantes del Plan Especial, y, en ese sentido se proponen medidas de protección y de rehabilitación mediante el impulso de las iniciativas privadas y de los programas de actuación pública.

### **Las actividades económicas.**

Se potencia desde el Plan la conservación de los usos, pero también se contempla la compatibilidad de actividades de uso productivo, actividad hotelera, de restauración, formativa y cultural, son usos pormenorizados generadores de actividad económica y que el Plan compatibiliza con el uso predominante residencial.

## 2.2 CRITERIOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

El entendimiento del conjunto histórico de San Roque parte de la inseparable relación con su emplazamiento elevado y divisando el Peñón de Gibraltar, emplazamiento que le dota de un potente carácter simbólico, cultural, e identitario. El Plan Especial propone unos ámbitos de protección paisajística del Casco que permita conservar el carácter del emplazamiento, así como un entorno de protección que permita conservar los espacios naturales del entorno valorados como el paisaje de percepción inmediato por los ciudadanos.

El criterio general de mantenimiento de alturas, tipologías y condiciones constructivas y estéticas de la edificación, permitirá preservar la dimensión de la ciudad como paisaje y valorar los espacios significativos con los hitos que los conforman como la Iglesia, el Ayuntamiento y el Palacio de los Gobernadores.

### Estrategias de protección del patrimonio. El Catálogo de Bienes Protegidos.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define los bienes culturales a proteger, los niveles de protección y las obras permitidas, en el ámbito del Centro Histórico.

Cada elemento catalogado se analiza mediante una ficha de catalogación, en la cual figura:

- Una clara identificación mediante matrícula, emplazamiento, callejero, referencia catastral, parcela y su ocupación y, fotografías representativas.
- La descripción tipológica, uso y propiedad, completada con una precisa reseña arquitectónica e histórica.
- Los niveles de protección y su justificación.
- La valoración del Bien y la definición de la intervención, fijando los elementos a conservar, con las obras recomendadas y permitidas, así como; los usos, las alturas y las posibles afecciones singulares.

Recordemos en este apartado introductorio, que así como en el límite occidental del término municipal debido a la importancia del cauce del Guadarranque y su afluente el Madre Vieja se propiciaron asentamientos prehistóricos, fenicios, griegos y romanos que alcanzaron la máxima categoría en la ciudad de Carteya y, en el límite oriental sobre el cauce bajo del Guadairo el importante asentamiento de Barbésula; del solar sobre el que se asienta el Conjunto Histórico sólo conocemos como referencia originaria desde principios del siglo XVI la vieja ermita de San Roque, adquiriendo gran prestigio como foco de romería a partir de la peste de 1.649 debido a la especial protección atribuida al Santo.

Este hito religioso debió ejercer como faro orientador del éxodo de los Gibraltareños fieles al Rey Felipe V que abandonaron la ciudad del Peñón el 6 de Agosto de 1.704 dirigiéndose a Carteya y, siguiendo el cauce del Madre Vieja peregrinaron el Pendón de la Ciudad de Gibraltar hasta la ermita del Santo.

La génesis de la nueva ciudad en consecuencia es muy clara, contando incluso con un acta fundacional de la misma fechada en 1.708. Se funda con todos los privilegios de Gibraltar,

descartando el nombre, debido al convencimiento del primer regidor Bartolomé Luis Varela de la provisionalidad del asentamiento, al considerar que la recuperación de Gibraltar se produciría en muy corto espacio de tiempo.

Evidentemente fue un largo sueño del cual aun no ha despertado la población de San Roque. Ya se han cumplido tres siglos de esa provisionalidad, a lo largo de los cuales se ha ido formalizando un centro urbano con un gran valor como conjunto, desde el punto de vista arquitectónico, urbanístico y paisajístico.

El orden urbano tiene como centro la vieja ermita, sustituida pronto por la nueva iglesia dedicada a Santa María Coronada, igual que la de Gibraltar. Su construcción a partir de 1.735 constituyó la gran empresa colectiva hasta su terminación a mediados del siglo XIX, alcanzando la categoría de gran símbolo arquitectónico urbano de la ciudad, en torno al cual se ordena el núcleo fundacional con los espacios públicos más representativos del Conjunto, la Plaza de la Iglesia y la Plaza de Armas. Dicho asentamiento fundacional ya está claramente representado en el grabado de Vicente Tofiño de 1.786, el cual nos permite definir con bastante precisión el límite de la ciudad del XVIII, espacio en el cual se sitúan la mayor cantidad de los edificios incluidos en este catálogo.

El plano catastral del Instituto Geográfico y Estadístico de 1.907 establece con claridad y precisión el entramado urbano del siglo XIX, constituyendo el documento básico para la fijación de la nueva delimitación del Conjunto Monumental establecida por el presente Plan Especial.

Para todo ese espacio desarrollado en tres siglos de historia urbana, establecemos una cautela general que cubra las posibles deficiencias de la catalogación pormenorizada concretada mediante las fichas del Catálogo.

El mantenimiento de la unidad del conjunto, la fiel adaptación a la topografía y, la potenciación de los valores paisajísticos naturales y arquitectónicos; constituyen criterios básicos de carácter general que tendrán que ser aplicados a las operaciones de reposición arquitectónica en todo el ámbito de la delimitación del conjunto histórico-artístico establecida por el Plan.

## 2.- ANTECEDENTES

El presente Catálogo tiene como antecedente:

a.- El inventario de protección del vigente Plan General, aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.O.T y U. el 25/07/2000, el cual establece los niveles de valoración o categorías, definidos en base a criterios de monumentalidad, interés histórico, armonización estética de fachadas, valor estético-ambiental, elementos singulares, etc.

Dichos niveles se concretan en los siguientes grados:

PRIMERA CATEGORÍA, o de interés monumental de primera clase.  
 SEGUNDA CATEGORÍA, o de interés monumental de segunda clase.  
 TERCERA CATEGORÍA, o de interés monumental de tercera clase.  
 CUARTA CATEGORÍA, o de interés estético-ambiental.

QUINTA CATEGORÍA, de interés indiferente.

SEXTA CATEGORÍA, de interés negativo.

b.- La delimitación establecida por el Decreto 1783/1975, de 26 de Junio, por el que se declara conjunto histórico-artístico un sector de la ciudad del San Roque (Cádiz), publicado en el B.O.E. de 25 de Julio de 1.975.

En el Decreto se citan; la Iglesia de Santa Maria la Coronada; la antigua Comandancia del Campo de Gibraltar, edificio de mediados del siglo XVIII, llamado Palacio de los Gobernadores y, la ermita de San Felipe; y espacios urbanos tales como, la antigua plaza de los Cañones, el paseo de la Alameda y sus “cuidadas y pintorescas calles, sus empinadas cuestas y sus típicos rincones”, en clara referencia al valor paisajístico del conjunto.

La delimitación del Conjunto que figura en el plano añadido al expediente aprobado por los servicios técnicos del Ministerio y por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando; “está definida por una línea que partiendo de la Plaza General Franco (hoy Plaza de Andalucía), sigue por la calle Batallón de Cazadores de Tarifa, continúa por la carretera de Cádiz-Málaga hasta la altura de la calle Aurora, por la que discurre hasta la Plaza de Espartero, sigue por las calles Los Reyes, Navarra y Torres del Real, quebrando a la izquierda por la calle General Lacy, por la que sigue hasta el punto de partida.

(Plano nº 5)

c.- La declaración de monumento histórico-artístico de carácter nacional para el palacio de los Gobernadores, en San Roque (Cádiz), mediante el Decreto 619/1972 de 2 de Marzo, publicado en el B.O.E. número 69 del 21 de Marzo de 1.972.

También se llama palacio del General Castaños o casa de la Torre, hermosa construcción de principios del siglo XIX de típica prestancia andaluza y notables valores arquitectónicas y artísticos.

d.- La declaración de monumento histórico-artístico de carácter nacional para la Iglesia de Santa María la Coronada de San Roque (Cádiz), mediante el Decreto 1739/1974 de 30 de Mayo, publicado en el B.O.E. nº 152 de 26 de Junio de 1.974.

Relaciona la declaración como valores muebles, “las imágenes traídas de Gibraltar entre ellas, la de la Virgen titular del templo”, y como documentos de gran valor histórico, “los libros parroquiales de Gibraltar desde mil quinientos cincuenta y seis hasta mil setecientos cuatro”.

e.- La delimitación del Conjunto Histórico-Artístico del Plan General vigente aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.O.T y U. el 25/07/2000.

Dicho Plan asume como Conjunto Declarado el límite establecido por la declaración de Conjunto Histórico-Artístico de 26 de Junio de 1.975, antes referido; pero ampliando los límites de protección hacia el norte y poniente mediante un “área con protección especial”, y, creando una “zona de respeto”. (Plano nº 6).

f.- El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, en constante elaboración por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

### 3.- CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

El catálogo se ajusta a la estrategia urbanística diseñada por el Plan General, el cual diseña una política de protección, puesta en valor y aprovechamiento de las potencialidades del PATRIMONIO del término municipal, tanto desde el punto de vista cultural como desde criterios de rendimiento económico.

Con carácter general, la conservación del patrimonio cultural ya no debe entenderse como una carga a soportar sino un importante factor generador de riqueza.

En el caso concreto de San Roque, en cuyo término municipal se está produciendo el desarrollo turístico de mayor nivel de la costa española, y a su vez, uno de los más potentes desarrollos industriales, el Plan asume con claridad que para que no se produzca una colisión entre esas dos potencialidades, se debe extremar el tratamiento de los valores culturales de todo el territorio; desde lo arqueológico a lo arquitectónico, de lo natural a lo urbano y, de la costa a la montaña; aplicando en todos los casos estrictos criterios de sostenibilidad.

Si nos ceñimos al ámbito del conjunto urbano, planteamos un catálogo ajustado a los siguientes criterios:

- Se toma como base los instrumentos de catalogación que afectan al territorio del Plan, especificados los antes reseñados, ANTECEDENTES.
- Redactamos un documento de protección en positivo, motivo por el cual del inventario de protección vigente eliminamos la quinta y sexta categoría, por constituir valores negativos que no deben incluirse en la catalogación.
- Mediante un minucioso trabajo de campo, ha sido posible reconsiderar los valores arquitectónicos, el estado de conservación, y la implantación en el parcelario de todo el caserío del conjunto urbano; estudio que ha permitido realizar unas fichas de protección mucho más ajustadas a la realidad actual del conjunto.
- El trabajo de campo también nos evidencia un paulatino y creciente deterioro y abandono del patrimonio edificado, que contrasta con la vitalidad edificatoria de las periferias y de los otros núcleos del término municipal. Es un fenómeno sobre el que el actual Inventario de protección debe tener alguna implicación, y que pretende corregir el nuevo Catálogo.
- También se evidencia un cierto desorden, en las reposiciones y colmataciones urbanas mediante las nuevas arquitecturas, con planteamientos compositivos contrarios a la unidad del conjunto y a sus extraordinarios valores paisajísticos. La ampliación del límite de protección creemos que contribuirá a corregir esta inadecuada tendencia.
- Teniendo en cuenta los criterios básicos expuestos hemos estructurado el catálogo de los bienes inmuebles del conjunto urbano de San Roque en tres apartados:

a.- Catálogo de edificaciones (nivel arquitectónico)

b.- Catálogo de espacios públicos (nivel urbano)

c.- Catálogo de elementos monumentales (nivel monumental)

En cuanto a los inmuebles, se ha tenido en cuenta la singularidad de las edificaciones con sus valores arquitectónicos, pero también su implantación en la parcela y, la posición de cada parcela en las manzanas, de acuerdo con el proceso de morfogénesis del conjunto urbano.

En este sentido además de la protección legal que les afecta, la dimensión urbanística de este catálogo nos obliga a valorar:

- Los edificios singulares, fundamentales para la identificación de la imagen de la Ciudad.
- Los edificios de interés arquitectónico, cuya calidad compositiva o tipológica, conforman ejemplos característicos de las tipologías tradicionales de la Ciudad.
- Edificios con elementos arquitectónicos de valor relevante para la imagen urbana o, con valores tipológicos merecedores de su mantenimiento.
- Edificios de interés ambiental que repiten invariantes compositivas propias de la Ciudad, tomas de la arquitectura popular.
- Elementos urbanos que conforman hitos, cuyo valor radica en su significación histórica, la singularidad de su forma o, su ubicación.
- Los espacios públicos con importante significación urbana, por su uso, sus valores formales o su pintoresquismo, de acuerdo con la lectura de la Ciudad como paisaje.

#### 5.- NIVELES DE PROTECCIÓN QUE SE ESTABLECEN

De acuerdo con los criterios generales expuestos, el presente CATÁLOGO establece los grados de protección siguientes:

##### IN. PROTECCIÓN INTEGRAL

Son los edificios fundamentales para la identificación de la imagen de la Ciudad, por su calidad arquitectónica, su significación histórica, su uso y su situación.

Se incluyen en este grupo los inmuebles siguientes:

- Bienes de Interés Cultural Declarados (B.I.C.)
- Bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Bienes de Interés Cultural incoados
- Inmuebles o elementos de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, artístico o típico, que deben mantenerse en su total integridad.

Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con las letras IN.

##### GB. PROTECCIÓN GLOBAL

Incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco o típico, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se sitúan deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas, permitiendo obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso y su función urbana.

Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con las letras GB.

##### P. PROTECCIÓN PARCIAL

La protección parcial incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor arquitectónico, típico, pintoresco o ambiental, que si bien no alcanzan el valor singular que contienen los clasificados en los niveles de protección anteriores, por sus características arquitectónicas o tipológicas, deben de ser conservados total o parcialmente. En todo caso se conservará la fachada y los elementos estructurantes.

Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con la letra P.

##### A. PROTECCIÓN AMBIENTAL

La protección ambiental incluye aquellos inmuebles tradicionales que contribuyen a la configuración del ambiente general de la Ciudad y al carácter del espacio urbano en que se encuentran situados. Supone el mantenimiento o restitución de las fachadas con los elementos tradicionales de su composición; cerramientos, revestimientos, rejas, recercados, zócalos, cornisas, cubierta, etc. También se tendrá en cuenta el valor etnológico-social.

Los edificios comprendidos en esta categoría se identifican con la letra A.

### 2.3 ÁREAS DE REFORMA

De las áreas de reforma establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística en Suelo Urbano, tan sólo la correspondiente al Cuartel Diego Salinas se encuentra dentro del ámbito fijado para el Plan Especial de Protección. El Plan General lo recoge en la ficha UNC-SR.05-OR.

El Plan Especial recoge esta unidad de ejecución, manteniendo sus determinaciones estructurales, sus objetivos generales y el aprovechamiento urbanístico. Esta unidad en su actual fase de desarrollo tiene la consideración de suelo urbano no consolidado

#### **AR-SR.01. Parque Cuartel Diego Salinas.**

En la actualidad los terrenos junto con los de Huerta Varela, constituyen una zona no urbanizada dentro de la trama urbana de San Roque y su desarrollo supondrá la consolidación del casco hacia el Oeste. A lo largo del tiempo, ha existido un proceso de urbanización de los terrenos limítrofes, como el camino del Almendral. 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 ciudad

Se establece como objetivo llevar a cabo la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior "Cuartel Diego Salinas", incorporando al uso urbano de Equipamiento y Residencial la gran plaza de los cuarteles Diego Salinas.

Se establece como objetivo de la ordenación crear vías de relación entre el Camino del Almendral y el de La Ermita, delimitadores del ámbito, favoreciendo las conexiones con la trama urbana existente, al objeto de resolver la intrercomunicación de ambas vías.

La actuación lleva a redefinir y ampliar la infraestructura existente en una zona como es el Cuartel Diego Salinas. Sirviendo de conexión entre el centro urbano de San Roque y Huerta Varela.

La rehabilitación de la antigua instalación del Cuartel Diego Salinas, (ocupada hasta mediados de los años noventa, fueron abandonados por el Ministerio de Defensa y desafectado del uso militar). convierte esta área en un nuevo foco dotacional del casco y elemento de transición al centro histórico de San Roque.

Tanto la rehabilitación de los edificios de los cuarteles, como la recuperación del espacio público y la urbanización del Plan Especial de Reforma Interior es hoy ya una realidad debido al avanzado estado de las obras.

### 2.4 PROPUESTAS DE MEJORA URBANA.

#### **AM-SR.01. Entorno Plaza de la Iglesia**

El área delimitada para esta actuación comprende los espacios libres de la plaza de la Iglesia Santa María la Coronada, el entorno de la Plaza de Armas, y el ámbito del actual módulo Cura Romero del Colegio Público Santa María la Coronada.

Los objetivos del área se concretan en:

1. Ampliación del ámbito peatonal en el entorno monumental más importante de San Roque formado por el palacio de los Gobernadores y la Iglesia Santa María la Coronada.
2. Solucionar el fondo de saco de la Calle Prevención abriendo un pasaje que la comunique con la plaza de Armas.
3. Poner en valor el Antiguo Depósito de Agua, como hito de la ciudad, generando un nuevo espacio público en el actual patio del colegio ante su inminente traslado.
4. Obtención de un aparcamiento público subterráneo de 100 plazas que pretende resolver la carencia de aparcamiento en este sector del casco.

La plaza de la Iglesia deberá potenciar su vinculación simbólica a la Iglesia, por tanto, se considera necesario restringir el tráfico y eliminar el estacionamiento de vehículos como elementos de intrusión visual para el cumplimiento de los objetivos propuestos.

Deberán replantearse los pavimentos considerando una unidad de tratamiento formal que englobe la plaza de la Iglesia, la Plaza de Armas, calle Santísimo, calle Academia y calle Prevención.

#### **AM-SR.02. Entorno Plaza de Espartero.**

El área delimitada para esta actuación comprende los espacios libres de la Plaza de Espartero, calle Sagasta, y Plaza de las Viudas, espacios actualmente muy degradados, con una excesiva contaminación visual y desproporcionada ocupación del espacio público como aparcamiento. El ámbito presenta edificaciones en mal estado de conservación así como solares degradados.

Los objetivos del área se concretan en:

1. Se pretende recuperar el carácter de plaza reordenando el tráfico en el borde y ampliando el ámbito peatonal, del mismo modo se genera un espacio peatonal nuevo en la plaza de las Viudas que incentive la recuperación de los usos de los edificios degradados.
2. Se fomenta la regeneración de los edificios en ruina de la calle Aurora estableciendo un perímetro de remodelación urbana en el que se permitan excepcionalmente agregaciones parcelarias para que sea posible el saneamiento y mejora del entorno urbano. Será preceptivo que la composición de fachadas permita la lectura del parcelario original.

### **AM-SR.03. Mirador Domingo de Mena.**

Las áreas delimitadas para esta actuación comprenden los espacios libres del Mirador Domingo de Mena, y el ámbito de ensanchamiento de la calle Los Pescadores en el parque de los Cañones. Los objetivos del área se concretan en:

1. Reordenación del ámbito del mirador aumentando el espacio peatonal, reordenando el tráfico, y recuperando un espacio actualmente desordenado y ocupado de aparcamientos para ser utilizado primordialmente como mirador.
2. Puesta en valor de la importancia simbólica del privilegiado mirador sobre la ciudad y su entorno. Conectará la acertada intervención de re-urbanización de la calle Siglo XX, proponiendo el mismo lenguaje estereotómico y los mismos materiales a este nuevo espacio público de la ciudad.
3. Integrar en el mirador la placita de la calle Pastora manteniendo la vegetación actual.
4. Apertura del callejón -hoy cortado- entre la calle San Francisco y el Parque de Los Cañones que potenciará la relaciones entre este sector del casco y el parque, ampliando al mismo tiempo el acceso peatonal sur al mirador y fomentando el tránsito peatonal en este punto.
5. Ensanchamiento de la calle Pescador para permitir crear nuevos aparcamientos conectados peatonalmente con el mirador. Se estudiará la posibilidad de construir un futuro aparcamiento subterráneo en este ámbito. Se recomienda un tratamiento de pavimento enrasado entre la calzada y las aceras.

### **AM- SR.04. Plaza de Toros.**

El ámbito de esta área de mejora corresponde a los terrenos anexos a la Plaza de Toros, actualmente sin uso.

Se propone crear en la zona un nuevo colchón verde para la ciudad con el objeto de mejorar las condiciones de estancia de este espacio, poniendo en valor la presencia de la Plaza de Toros.

Debe facilitar la integración en la ciudad a través con el área residencial la ermita, incentivar el recorrido peatonal en torno a la Plaza, y tener como referencia visual la ermita de San Roque.

Se estudiará la posibilidad en función de la demanda de un futuro aparcamiento subterráneo en parte de este sector.

### **AM-SR.05. Calle San Felipe.**

El área delimitada para esta actuación comprende la calle San Felipe desde la Plaza de Andalucía a la Plaza de la Iglesia.

1. El objetivo es la reordenación de los aparcamientos de la calle, ampliando el tamaño del espacio para el peatón. La calzada dispone de una sección excesiva en relación al tamaño de las aceras, se propone reordenar el espacio canalizando la calzada en relación al espacio disponible en la entrada a la plaza de la Iglesia, evitando el cuello de botella y ampliando en la medida de lo posible el espacio para las aceras peatonales.

2. Se propone poner en valor este espacio símbolo de identidad del núcleo urbano, utilizando el adoquín de granito como material de identidad y enrasando la acera con la calzada.

### **AM- SR.06. Plaza de la Concha.**

El área delimitada para esta actuación comprende la Plaza de la Concha y parte de la c/ Herrería

1. El objetivo es la reordenación de los aparcamientos de la plaza, ampliando el tamaño del espacio para el peatón. La calzada dispone de una sección excesiva en relación al tamaño de las aceras. Se propone reordenar el espacio canalizando la calzada en relación a la sección media disponible en la calle Herrería evitando los cuellos de botella y ampliando en la medida de lo posible el espacio para las aceras peatonales.

2. Se propone poner en valor este ámbito del núcleo urbano utilizando vegetación que dote de calidad al espacio y recuperando la utilidad del mismo como espacio público

### **AM-SR.07. Entorno Calle Nueva.**

El área delimitada para esta actuación comprende las manzanas en torno a la calle Nueva, Las Descalzas y La Cruz. Se trata de un ámbito de alto grado de contaminación visual, con una estructura parcelaria muy degradada, sin alineaciones definidas, fruto de procesos de autoconstrucción.

1. Se delimita el sector como área de mejora urbana, que será desarrollado específicamente a través de un plan de descontaminación visual.

2. Se incentiva la regeneración de los edificios en mal estado estableciendo un perímetro de remodelación urbana que coincida con cada una de las manzanas, permitiendo excepcionalmente agregaciones parcelarias que permitan mejorar las relaciones con el entorno urbano. Será preceptivo en el caso de producirse agregaciones parcelarias reproducir en fachada la división parcelaria original.

3. Serán obligatorias las alineaciones a vial para las nuevas edificaciones en este sector.

4. Constituye un ámbito específico para la intervención mediante la rehabilitación concertada.

5. Subdividir la gran manzana alargada en tres manzanas con la apertura de dos calles peatonales una que de continuidad a la calle Pino , y otra más al norte de la calle tintoreto aprovechando un espacio no edificado. Dichas calles devolvería al conjunto la homogeneidad del manzanario y generarían dos aperturas que facilitarían la permeabilidad de la ciudad hacia

el noroeste, ámbito de magníficas vistas sobre el campo de Feria, y el frondoso valle del arroyo de la Alhaja y el Madre Vieja.

## 2.5 ÁREAS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

La conformación topográfica de San Roque como ciudad de lo alto y con la autovía Málaga-Algeciras discurriendo por la cota más baja tangente a la fachada oriental del Conjunto, constituye una realidad urbanística que permite abordar con relativa facilidad y bajo coste los efectos negativos de la cercanía de la autovía tanto desde el punto de vista de la contaminación visual como de la contaminación atmosférica.

Una autovía de intenso tráfico como la de San Roque genera importante ruido, produce gran cantidad de emisiones de CO<sub>2</sub>, con sus nudos de acceso y enlaces a distinto nivel altera mediante agresión topográfica el espacio circundante, e incluso la propia presencia de los automóviles y en mayor medida los de gran tamaño y sobre todo por las noches, constituyen elementos de contaminación visual cambiantes. Pero como contrapartida los miles de usuarios de la autovía son obligados perceptores de la ciudad como paisaje, y en consecuencia, potenciales consumidores de lo que San Roque les puede ofrecer en su centro histórico desde lo cultural a lo lúdico. Para la gran masa de población que percibe los ambientes desde un automóvil en movimiento la imagen del conjunto, la que llamamos ciudad como paisaje, se transforma en la mejor “tarjeta de visita” de sí misma, conforme aumentan los índices de motorización.

En el caso de San Roque, tal como puede comprobarse en el plano de alturas (plano IN-09), la fachada oriental del centro histórico se ha cerrado con unas manzanas de reciente construcción (Plano IN-01) con alturas de tres y cuatro plantas y una tipología edificatoria de bloques plurifamiliares de arquitectura racionalista que contrasta con los tipos tradicionales históricos. Debido a que las casas inmediatas de la ciudad histórica son predominantemente de una planta, las nuevas construcciones establecen una barrera visual que oculta y desfigura la imagen del conjunto en una fachada tan expuesta a la contemplación visual cinética.

Dicha circunstancia de carácter estético, reforzada por la también muy importante intención de establecer una barrera contra la contaminación, hace que el Plan Especial defina como áreas de protección paisajística todos los espacios libres a lo largo de la autovía y hasta el borde de las manzanas modernas mencionadas, delimitando en el plano de ordenación OR-03, las áreas APP-SR.01 y APP-SR.02.

Dichas áreas constituyen unas franjas lineales y estrechas, con fuertes pendientes en algunos tramos, y que alojan restos de la vieja carretera Málaga-Algeciras.

Son áreas que el Documento de Aprobación Inicial del Plan General califica como espacios libres, y que el Plan Especial asume como tales pero añadiéndoles la exigencia de protección paisajística.

Son en consecuencia ámbitos en los que se debe intervenir con criterios compositivos de paisaje persiguiendo los objetivos fundamentales siguientes:

1. Establecer un elemento de transición entre la autovía y la ciudad que corrija los impactos formales de la nueva arquitectura que puedan interpretarse como contaminación visual.

En este sentido y tal como indica la Guía de las Buenas Prácticas del Paisaje, “la vegetación es un instrumento de ocultación visual cuando el impacto de las construcciones es superior al deseable.”

Pero también es un medio de armonización que puede mejorar la relación entre el espacio construido y su entorno, creando espacios gestionados de calidad. “Se debe utilizar la vegetación como herramienta de proyecto para crear una imagen de conjunto estructurada y de calidad”.

Lo cual obliga a algo más que una reforestación. Se debe utilizar la topografía natural y las especies naturales para crear una fachada con suficientes valores estéticos que difuminen los efectos de contaminación actuales.

Dado que es un borde de autovía, se deben evitar especies con carácter excesivamente ornamental.

2. Crear una pantalla amortiguadora de la contaminación acústica y reductora de la contaminación atmosférica.

Contra la contaminación acústica se debe contar con los desniveles topográficos creando bancadas naturales e incluso proyectando muretes cercanos a la autovía, que luego procedería empañar con trepadoras como medio más eficaz para la absorción de las emisiones acústicas.

Desde el punto de vista de los criterios de urbanización, el Plan Especial recomienda un tratamiento similar al del parque de los Cañones.

Para la disminución de la contaminación atmosférica, se debe aprovechar la capacidad de los árboles para neutralizar los agentes patógenos de dicha contaminación: La absorción de CO<sub>2</sub>, de óxidos de azufre, de Plomo y de Flúor.

Tampoco es desdeñable la capacidad de los árboles para atraer el polvo en suspensión que se traduce en una importante contribución a la limpieza del aire.

Y finalmente, también se debe valorar que la función clorofílica descompone el dióxido de carbono liberando oxígeno lo que transforma a las masas vegetales en unos extraordinarios oxigenadores de la atmósfera

Recordemos que en estudios recientes realizados por el catedrático de ecología de la Universidad de Sevilla Enrique Figueroa, llega a la conclusión que las especies vegetales urbanas que más CO<sub>2</sub> absorben son la Melia (árbol del paraíso), la Acacia, la Jacaranda y el Olmo.



La forma alargada de las áreas de protección paisajística paralelas a la fuente emisora más importante de contaminación aconseja que el Plan recomiende dichas especies para la reforestación.

Al ser árboles de gran tamaño y de variados colores de hojas y flor, también contribuirán a la mejora de la Contaminación Visual. El efecto se completaría con plantaciones bajas arbustivas de plantas autóctonas de fácil conservación.

## **2.6 UNIDADES DE INTERVENCIÓN PREFERENTE.**

Se han detectado unidades de intervención preferente dentro del ámbito del Plan que deberían ser objeto de rehabilitación preferente. Se incluyen en este listado los solares, como trabajo previo al registro de solares que lleva a cabo el Ayuntamiento, con objeto de dinamizar el proceso de colmatación del Conjunto Histórico, fomentando la revitalización del mismo.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan Especial, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualquiera de sus ramas y ámbitos territoriales.

Se incluyen los solares y edificaciones ruinosas como Unidades de Intervención Preferente; estableciendo como plazo máximo para el inicio de la actuación dos (2) años, contados desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

A los efectos del párrafo anterior se definen los solares y edificios ruinosos y sin uso, como unidades de intervención preferente, debido al efecto estético e higiénico negativo producido por su situación de abandono en la trama de la ciudad histórica. Quedan reflejados en el plano de ordenación OR-08.

Los solares en los cuales los propietarios no ejerzan su derecho, se considerarán como áreas de tanteo y retracto a los efectos de lo estipulado en los artículos 78 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el art.17 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y teniendo en cuenta que forman parte del Área de Rehabilitación Concertada de San Roque.

### 3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

#### 3.1. INTRODUCCIÓN

El Estudio Económico-Financiero aporta la estimación de los costes derivados de la Ejecución del Plan Especial y su distribución temporal. Se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

Estimación de costes por periodos y Agentes.

Estimación de los recursos de Inversión Municipal para la ejecución del Plan.

Comparación de las necesidades de Inversión y los recursos estimados, en el periodo del Programa.

Además se tienen en cuenta los distintos agentes inversores, además del municipal.

A estos efectos se valora cada acción prevista. Para el caso de las acciones de Desarrollo y Mejora Urbana se aportan tabla resumen de costos para cada una. Estos costos se refieren a urbanización de viario y espacio libre y establecimiento de equipamientos.

No se valoran, a los efectos del Estudio los costes y beneficios de las operaciones de promoción pública y privada de viviendas u otras construcciones de uso lucrativo.

En el caso de las acciones de fomento o ayuda a la rehabilitación sólo se tienen en cuenta las inversiones públicas.

#### 3.2. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Roque propone, además del marco normativo en que ha de producirse cualquier actuación o intervención en el ámbito del Conjunto Histórico, un conjunto interrelacionado de acciones de diverso tipo que deben desarrollarse en el tiempo, de acuerdo a los objetivos de protección, mejora y revitalización del mismo. Supone, en consecuencia, un marco de relaciones entre los diversos actores, públicos y privados que intervienen en la ciudad. Si bien la dirección de la política urbanística compete en su totalidad a los Ayuntamientos, recoge la actividad del sector público y privado, y a su vez define el carácter integrador de la actuación pública distribuida entre las diversas administraciones.

A su vez las competencias de protección del patrimonio recaen en la administración autonómica, pero la acción de protección no puede entenderse sin el concurso de la administración municipal, que recogerá competencias delegadas en esta materia a partir de la aprobación del Plan Especial y, en definitiva de la ciudad que lo disfruta y mantiene. En particular, las acciones de carácter público programadas en el Plan Especial, cuentan con un potente instrumento de gestión, a través de la Oficina del Área de Rehabilitación de San Roque, creada en virtud de convenio entre la administración autonómica y municipal.

El programa del Plan Especial trata, pues, de proporcionar un instrumento para el desarrollo de la política municipal, que debe hacerse realidad bajo la propuesta de hacer ciudad manteniendo y mejorando sus valores urbanos, sociales y patrimoniales, en una estrategia planificadora de necesidades y disponibilidad de inversiones.

El Artículo 19 de la L.O.U.A. establece que los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

En este sentido se pretende dotar al Plan de los criterios y directrices para marcar las líneas a seguir, así como la previsión de realización de las actuaciones en los plazos que se establecen, así como las determinaciones precisas para el cumplimiento de los deberes urbanístico. Es un objetivo del Plan establecer la ordenación temporal y presupuestaria de sus determinaciones y por tanto, debe considerarse como un elemento necesario, que define las estrategias y objetivos que plantean las nuevas propuestas para San Roque. La programación temporal se complementa con la estimación económica de las distintas acciones. En la Memoria del Plan Especial se definen los objetivos, directrices, estrategias y justificación de las diversas propuestas efectuadas.

En las Normas Urbanísticas se regulan todos los aspectos relativos a derechos, deberes y condiciones de toda actuación que se realice al amparo del Plan Especial.

Entre las determinaciones gráficas del Plan, se establece la calificación urbanística, los elementos de definición física de las edificaciones y espacios, y los ámbitos de ordenación y protección. Las Fichas de Intervenciones que se incorporan a las Normas Urbanísticas, establecen la ordenación y condiciones que han de cumplir las diversas áreas propuestas, y que se refieren a:

1. Áreas de Reforma en Suelo Urbano pertenecientes al cuerpo de intervenciones propuestas por el Plan General.
2. Áreas de Mejora Urbana, con diversas acciones sobre el espacio público.

En dichas fichas se detallan de forma pormenorizadas los objetivos, criterios de actuación, parámetros edificatorios o de la urbanización, ordenación prevista, cesiones de espacios libres o dotaciones y condiciones de desarrollo.

Se ha confeccionado la siguiente Tabla de Programación en que reflejan todos los Sectores de Programación y su desarrollo en ocho años de ejecución teórica del Plan Especial. En muchos casos las fases indicadas son susceptibles de simultanearse con las anteriores.

ÁREAS DE MEJORA URBANA		1	2	3	4	5	6	7	8
AM-SR.01	Entorno Plaza de la Iglesia.								
AM-SR.02	Entorno Plaza de Espartero.								
AM-SR.03	Mirador Domingo de Mena.								
AM-SR.04	Plaza de Toros.								
AM-SR.05	Calle San Felipe.								
AM-SR.06	Plaza de la Concha.								
AM-SR.07	Entorno Calle Nueva.								
<b>ÁREAS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA</b>									
APP-SR.01	BORDE PARQUE DEL TORIL								
APP-SR.02	BORDE ESTE								
<b>ACCIONES</b>									
<b>FOMENTO REHABILITACIÓN</b>									
Programas autonómicos									
Programas locales									
<b>PATRIMONIO</b>									
Restauación									

### 3.4. COSTES DE LAS OPERACIONES DE DESARROLLO Y MEJORA URBANA.

Las siguientes tablas reflejan la distribución de costes por áreas:

ÁREAS DE MEJORA URBANA		TOTAL (m2)	NUEVO VIARIO		VIARIO EXISTENTE	
			Superficie	Coste €	Superficie	Coste €
AM-SR.01	Entorno Plaza de la Iglesia.	4.493	42	25.000	2500	200.000
AM-SR.02	Entorno Plaza de Espartero.	2.536			1100	85.000
AM-SR.03	Mirador Domingo de Mena.	4.164	70	10.000	1673	120.380
AM-SR.04	Plaza de Toros.	4.480	435	60.000		
AM-SR.05	Calle San Felipe.	1.850			1850	110.000
AM-SR.06	Plaza de la Concha.	650			650	60.000
AM-SR.07	Entorno Calle Nueva.	19.509	354,84	800.000		
<b>TOTAL</b>		<b>37.682</b>		<b>895.000</b>		<b>575.380</b>

ÁREAS DE MEJORA URBANA		APARCAMIENTOS		CORREC. CONT.VISUAL		Sumatorio
		Superficie	Coste €	Superficie	Coste €	
AM-SR.01	Entorno Plaza de la Iglesia.		3.000.000		90.000	3.315.000
AM-SR.02	Entorno Plaza de Espartero.				61.000	146.000
AM-SR.03	Mirador Domingo de Mena.				83.280	213.660
AM-SR.04	Plaza de Toros.				89.600	149.600
AM-SR.05	Calle San Felipe.				37.000	147.000
AM-SR.06	Plaza de la Concha.				13.000	73.000
AM-SR.07	Entorno Calle Nueva.				<b>390.180</b>	<b>1.190.180</b>
<b>TOTAL</b>						<b>5.234.440</b>

ÁREAS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA		REFORESTACIÓN	
		Superficie	Coste €
APP-SR.01	BORDE PARQUE DEL TORIL	36539	<b>250.000</b>
APP-SR.02	BORDE ESTE	38990	<b>320.920</b>

ACCIONES		
<b>FOMENTO REHABILITACIÓN</b>		
Programas autonómicos		600.000
Programas locales		200.000
<b>PATRIMONIO</b>		
Restauación		1.000.000

<b>TOTAL</b>		<b>7.605.360</b>
--------------	--	------------------

### 3.5 PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA.

El contrato de Consultoría y Asistencia en la redacción del Plan Especial del Conjunto Histórico de San Roque, obliga a su vez al equipo redactor a realizar el PROGRAMA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA, que contempla un área de actuación ampliada.

Dicho Programa se ha planteado como un Documento Coordinado pero con redacción y tramitación independiente del Plan Especial.

Así como la esencia del Plan Especial son los aspectos de preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, monumental, paisajísticos, arqueológicos y etnológicos del Conjunto Histórico Declarado, y del ámbito que el Plan Especial ha considerado digno de tutela, el PROGRAMA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA, debe incidir y profundizar fundamentalmente en el Análisis Socio-Económico de San Roque, y el **Estudio Económico- Financiero** del mismo dar respuesta a la deficiencias sociales por el cual estos apartados del Plan Especial, el apartado 5.4 de la Información Urbanística del Plan Especial y su correspondiente Estudio Económico Financiero desarrollado en el apartado 3 del documento de Ordenación deben considerarse como un mero avance de dichos aspectos que deberán detallarse en el Programa de Rehabilitación Concertada.