

***ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE SAN  
ROQUE A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY  
7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.***

# MEMORIA

## INDICE DE LA MEMORIA GENERAL

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL
  - 1.1. Concepto de adaptación parcial
  - 1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial
2. INFORMACIÓN, ANALISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.
  - 2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio
  - 2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.
  - 2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevivido al Planeamiento Urbanístico vigente
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN
  - 3.1. Clasificación y categorías del suelo
  - 3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
  - 3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
  - 3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.
  - 3.5. Areas de Reparto y aprovechamiento medio
  - 3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.
  - 3.7. Previsiones generales de programación y gestión
  - 3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.
4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

## 1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

### 1.1. Concepto de adaptación parcial

Esta Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Plan Municipal de Ordenación Urbana de San Roque, se redacta por el Ayuntamiento de esta ciudad al amparo de la Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley, y del Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El fin de la presente Adaptación Parcial es el de adecuar las determinaciones de la figura del planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA.

*[Ley 7/2002 Disposición Transitoria Segunda. Planes e instrumentos existentes.*

*1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.*

*En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:*

*1.ª Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.*

*2.ª Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.*

*2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural. Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial. La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.*

*3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley.]*

Por tanto, entendiéndose esta Adaptación como parcial será objeto de su actuación el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural.

El conjunto de determinaciones de carácter estructural queda definido en la LOUA en su artículo 10.1

*[Ley 7/2002 artículo 10.1*

*...]*

*La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:*

*A) En todos los municipios:*

*a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.*

*b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.*

*c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:*

*c.1. Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.*

*c.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse*

*reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.*

*d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.*

*e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.*

*f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.*

*g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.*

*h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.*

*i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.]*

Por otra parte el Decreto 11/2008 aprobado por la Junta de Andalucía con fecha 17 de Enero de 2008, y publicado el 7 de febrero concreta el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial, volviendo a describir cuales son las determinaciones de la ordenación estructural objeto de la Adaptación.

El municipio de San Roque está elaborando la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que se encuentra en la actualidad aprobada inicialmente el 11 de febrero de 2005, publicándose el acuerdo del Pleno de la Corporación en el B.O.P. nº 50 el 3 de marzo de 2005.

El Plan Municipal de Ordenación Urbana de San Roque actualmente vigente, es el que, como Revisión y Adaptación del anterior de 25 de Septiembre de 1969, fue definitivamente aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del

Territorio y Urbanismo de 2 de Noviembre de 1987, conforme a la Ley del Suelo de 1976. La aceptación del Texto Refundido se produce por resolución de la misma Comisión Provincial de 18 de Abril de 1.996. Posteriormente y tras la sentencia del T.S.J.A. que declaraba nulo el acuerdo de aprobación definitiva de 1987, se produce de nuevo la información pública del PGOU y se acuerda por la C.P.O.T. y U. la aprobación definitiva el 25 de julio de 2000, publicándose el acuerdo el 7 de septiembre de 2000.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el período de vigencia del PGOU. Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

## **1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial**

La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el

artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La

adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas. Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

3. La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

## **2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.**

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

1. En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.
2. En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberá incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia del P.G.O.U. y que afectando al territorio municipal, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

## 2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio

La necesidad de formación del documento de Revisión y Adaptación del Plan General vigente se justificó en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley del Suelo de 1976, por la cual se obligaba a la adaptación a la nueva Ley de los Planes Generales vigentes. La conveniencia de la revisión del Plan se justifica por el fuerte cambio producido en la dinámica de crecimiento y urbanización en el término municipal, que obligaba a la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

### Proceso seguido para la formación del Plan.

Los trabajos para la Revisión y Adaptación del Plan se inician en 1980, siendo sometidos a información pública en Documento de Avance en 1984.

A la vista del número e interpretación de las sugerencias formuladas tras dicho Documento de Avance sometido a información pública, la Corporación Municipal decidió la creación de una Oficina para el Plan y que a la larga pudiera integrarse en la propia estructura municipal y contribuir, una vez concluido el trabajo, mediante el oportuno reciclaje y la dinamización de las estructuras técnicas municipales, a la formación de una Gerencia de Urbanismo. Con ello podría lograrse la reconducción del hecho urbanístico mediante la sujeción de las actuaciones urbanísticas y de edificación existentes a la legalidad vigente a través del inicio de acuerdos de actuación para la resolución de grandes impactos, como el ocasionado por la

presencia industrial en el término. Estos acuerdos y convenios fueron incorporados al Plan.

### Objetivos generales formulados para la obtención de la información.

Como objetivos generales de la información a obtener y explotar se formularon los siguientes:

Obtener una Clasificación del Suelo ajustada a los nuevos conceptos establecidos por la nueva Ley de Suelo Urbano, diferenciando los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable.

Determinación del aprovechamiento medio e incorporación al programa pertinente.

a) Fijación de los criterios de protección del suelo no urbanizable, de evitación de formar Núcleos de población, delimitación de zonas agrícolas, forestales, ganaderas, paisajes naturales, defensa de zonas arqueológicas, afecciones y servidumbre de toda índole.

b) Delimitación del suelo urbanizable no programado, definiendo su equipamiento, dotaciones, servicios, conexiones con el territorio, etc.

c) Delimitación y división del Suelo Urbanizable Programado en Núcleos de fácil gestión, asignando los usos globales de cada zona.

d) Delimitación de los perímetros de los Núcleos urbanos existentes y áreas urbanas no urbanizadas, sus tendencias de expansión y pautas de crecimiento, etc.

e) Fijación de los sistemas generales de comunicaciones y sus conexiones con los municipios de la comarca.

Estos objetivos generales deberían ser concretados y cuantificados cuadrienalmente.

### Información urbanística obtenida.

Se dividió en dos grandes apartados: la información urbanística "clásica", basada en datos oficiales y la obtenida directamente a través de encuestas entre la población, que completaría la anterior.

En el primer apartado se incluyeron cuatro capítulos:

a) El Territorio.

Su objeto es describir el medio físico, los usos del suelo, los asentamientos de población, las redes de comunicaciones y los servicios, el paisaje y el régimen de propiedad del suelo.

b) La Sociedad.

Desarrollo histórico demográfico, de empleo y actividades económicas de los tres sectores.

c) El medio urbano.

Desarrollo histórico, usos urbanos del suelo, edificaciones, comunicaciones, equipo urbano, servicios básicos, ambiente urbano y agresiones y régimen de propiedad del suelo urbano.

d) Afecciones.

Estructura regional y comarcal, planeamiento vigente, afecciones y servidumbres, organización administrativa y capacidad de gestión.

En el segundo apartado se incorporaron los informes sobre el estado de las infraestructuras y de la edificación y sobre las dotaciones existentes. Esta información urbanística se acompaña de una información complementaria constituida por un Estudio Geológico, un estudio del estado actual de las infraestructuras y un estudio complementario de la población y del estado actual de los Núcleos y de sus dotaciones. Como consecuencia de estos objetivos la información urbanística quedó estructurada de la siguiente manera:

## A.-TERRITORIO

### MEDIO FISICO

#### Encuadre Geográfico.

Relieve.

Agua.

Aguas superficiales.  
Aguas Subterráneas.  
Aprovechamiento de Aguas.

Otros.

Suelo.

Características Geomorfológicas.

Características Mecánicas  
Aprovechamientos Extractivos.

Vegetación.

Características de la Flora y la Fauna.  
Cultivos y Praderas.  
Áreas Forestales y pastos.  
Biotopos.

Clima.

Características Meteorológicas.  
Climas y Microclimas.

### USOS DEL SUELO

Rústico.

Forestal.  
Pastos.  
Secano.  
Regadío.  
No cultivado o explotado.

Infraestructura

Urbanización.

Suelo urbano.  
Urbanizaciones, situación legal.  
Instalaciones especiales

### ASENTAMIENTOS DE POBLACION

Estructura Territorial.

Características.  
Evolución.

### REDES DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS.

Redes de Comunicación.

Carreteras y caminos vecinales.  
Ferrocarril.  
Vías agropecuarias.  
Redes en proyecto.

Agua.

Captaciones.  
Redes de abastecimiento.

Residuos.

Evacuación de residuos líquidos.  
Evacuación de residuos sólidos.

Energía.

Energía eléctrica.  
Gas y otros.  
Telecomunicación.  
Teléfonos y Telégrafos.  
Radio y Televisión.

Seguridad.

Servicio de prevención de incendios forestales, Mancomunidades de bomberos.

PAISAJE.

Conjuntos y grupos.

Parajes, arbolado, bosques, elementos geológicos.  
Arquitectónicos y obras civiles.

Elementos singulares.

Edificios o temas civiles de interés histórico-artístico o paisajístico.  
Lugares de interés naturales.

REGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Parcelación.  
Propiedad y régimen de explotación.  
Transferencias y transmisiones de la propiedad.

**B.-SOCIEDAD**

DESARROLLO HISTORICO.

Orígenes y evolución histórica local.  
POBLACION Y EMPLEO.

Demografía.

Población total y por edades.  
Características personales.

Características sociales.

Características temporales.

Migraciones.

Empleo.

Evolución.

Evolución natural.  
Migraciones.  
Movilidad social.  
Evolución económica.

ACTIVIDADES ECONOMICAS.

Sector primario

Agricultura.  
Ganadería.  
Forestal.  
Pesca.  
Actividades extractivas.

Sector secundario.

Alimentación, bebidas y tabaco.  
Textil.  
Cuero, calzado y confección.  
Madera y corcho.  
Papel y artes gráficas.  
Químicas.  
Cerámica, vidrio y cemento.

Metálicas básicas.  
Metálicas de transformación.  
Construcción.

Sector terciario.

Electricidad, gas, agua y saneamiento.  
Comercio.  
Bancos, entidades de crédito y seguros.  
Transporte, almacenaje y comunicaciones.  
Servicios oficiales.  
Servicios al público y personales.  
Otras actividades.

### C.-MEDIO URBANO.

#### DESARROLLO HISTORICO.

Resumen histórico.  
Condiciones del desarrollo.

#### USOS URBANOS DEL SUELO.

Industrial.  
Equipamientos.  
    De carácter público.  
    De carácter privado  
Usos terciarios.  
Infraestructuras.  
Parques, jardines y espacios libres.

#### EDIFICACIONES.

Tipología.  
Densidad.  
Construcción.  
Ocupación.  
    Régimen.  
    Permanencia y procedencia.  
    Locales vacantes.  
Calificación legal.  
    Patronatos, Fundaciones y Cooperativas.  
    Protección Oficial.  
    Construcción libre.

#### COMUNICACIONES.

Tráfico.  
    Movilidad.  
    Características del tráfico.  
    Motorización.

#### Red Viaria.

    Características.  
    Características del tráfico.  
    Aparcamientos y estaciones de servicio.

Líneas de transporte colectivo.  
    Transporte de superficie Urbana.  
    Transporte subterráneo urbano.

Itinerarios peatonales.

#### EQUIPO URBANO.

Administrativo.  
Escolar.  
Sanitario.  
Comunitario.  
    Guarderías.  
    Asistencial.  
    Religioso.  
    De reunión.  
    Cultural.  
    De esparcimiento.  
    Deportivo.

Parques y jardines.

#### SERVICIOS BÁSICOS.

Agua.  
Vertidos.  
Basuras.  
Energía eléctrica.  
Gas y otros.

#### AMBIENTE URBANO.

Escena urbana.

Silueta y volúmenes.  
Textura y colorido.

Elementos singulares.  
Edificios y lugares catalogados.  
Edificios y lugares de interés.  
Árboles y arbolado de interés.

Agresiones.  
Acústicas.  
Atmosféricas.  
Del agua y del suelo.  
Visuales.

#### REGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO URBANO.

Parcelación.  
Propiedad.  
Transferencias.

#### D.- AFECCIONES.

##### ESTRUCTURA COMARCAL.

Sistema urbano.

Elementos definitorios y evolución.  
Centros y polarizaciones.  
Zonas de influencias.  
Especialización funcional.

Sistema de Relaciones.

De población.  
De mercancías.  
De servicios y recursos.

Sistema de comunicaciones.

Características.  
Infraestructuras.

Actividades comunitarias.

Actos y fiestas relevantes.

#### AMPLIACIÓN DE LA INFORMACION URBANISTICA.

Estudio geológico complementario.  
Estudio del estado real de las infraestructuras.  
Estudio del estado y situación de los Núcleos de población.

#### Objetivos formulados y criterios utilizados en la elaboración del Plan.

##### El estado inicial y el Plan vigente.

Planteada la Revisión y Adaptación del Plan General, la Corporación Municipal aprobó el documento de Objetivos y Criterios en el que se marcaban las líneas directrices que habrían de inspirar su revisión y adaptación. Las directrices propuestas se consideraron básicas, así como las pautas genéricas y no los diseños pormenorizados de los planos y pensando que el desarrollo consensuado supone una respuesta política concreta cuyo refrendo se había ya realizado. En el documento se consideraba que San Roque tenía el 31 de Diciembre de 1979 una población de derecho de 21.789 habitantes, sobre una extensión de 145,42 km<sup>2</sup> de superficie, lo que arrojaba una densidad de población de 150,14 habitantes por km<sup>2</sup>.

El modelo de asentamiento de la población respondía al de Núcleos de población dispersos y de diferente cualificación, diferenciados en Núcleos tradicionales y nuevos asentamientos provocados por las diferentes actuaciones urbanizadoras.

En el área de San Roque ciudad, el Núcleo cabecera contaba con 8.554 habitantes, Taraguilla con 1.882 habitantes, La Estación con 2.570 habitantes incluyendo Santa Margarita y Miraflores.

En el área de la Bahía, Guadarranque contaba con 228 habitantes, Puente Mayorga 2.847 habitantes y Campamento 1.352 habitantes incluyendo los de La Colonia.

En el área del río Guadiaro, Guadiaro contaba con 2.207 habitantes, y San Enrique con 1.776 habitantes incluyendo los de Pueblo Nuevo, San Diego, Invespanía y Sotogrande.

La población dispersa alcanzaba los 373 habitantes.

El Plan Alvear se consideraba, que desde su formulación había estado abocado al fracaso, al contemplarse en él previsiones no realistas y comprometer excesivamente la gestión municipal al prever su desarrollo a través de figuras menores de planeamiento prácticamente en su totalidad, un suelo urbano susceptible de otorgamiento directo de licencia reducido al casco antiguo de San Roque, quedando el resto del término supeditado a la realización de planes parciales en áreas de población con una dinámica lenta y una difícil gestión por la división misma

de las propiedades. Ello dio como resultado, tras dieciséis años de vigencia, un desbordamiento continuado del suelo urbanizado por la acción de los parceladotes ilegales, lo que había originado la consolidación de un medio urbano de baja calidad y nula integración del equipamiento y de las infraestructuras necesarias. A ello se añade la ausencia de control sobre el tipo de asentamiento y tipología en las zonas industriales, sin que se tomaran las necesarias cautelas sobre el impacto que producían en las poblaciones próximas; las aprobaciones de planes parciales, planes especiales y planes de ordenación de Centros de Interés Turístico Nacional (C.I.T.N.) en flagrante contradicción con el Plan General; ocupación de áreas reservadas a la red viaria o planeamientos que no recogen en sus determinaciones las redes previstas en el Plan General; destrucción del patrimonio arqueológico e histórico artístico, por una falta de exigencia mínima en la concesión de licencias; calificaciones y actuaciones indiscriminadas en las áreas de posibles avenidas fluviales; excesiva polarización de la población y descrédito de la función pública del Planeamiento por la falta de gestión y rigor en la aplicación de la disciplina urbanística.

Se concluía en definitiva que la viabilidad del nuevo Plan pasaba por la creación de una conciencia ciudadana del hecho urbanístico, la creación de un equipo municipal fuerte en la gestión y disciplina urbanística, así como un diseño realista que interprete la dinámica del término a través del modelo más ajustado para que en un plazo que estima de cuatro a ocho años se pueda reconducir el hecho edificatorio y la consecución de las necesidades demandadas por la población.

### **Objetivos y criterios generales.**

Los criterios y objetivos formulados para la realización del Plan recogen no solamente las líneas directrices aprobadas en el documento de Objetivos y Criterios que debían inspirar la revisión y adaptación del Plan, sino también las modificaciones subsiguientes sufridas como consecuencia de la redacción de los distintos documentos, los acuerdos plenarios y las resoluciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Los criterios fueron los siguientes:

a) Criterio político.

La recuperación pública de las plusvalías generadas por el desarrollo y transformación urbana sobre la base del planeamiento.

b) Criterio legal.

Clarificar que la legalidad vigente es el único marco de referencia en materia de urbanismo.

c) Criterio de planeamiento.

Estructuración orgánica e integral del territorio, principio de realidad y papel predominante del Planeamiento y Gestión pública.

d) Criterio de transparencia.

Asunción de que la función pública del Planeamiento pasa por la realización de un documento democráticamente realizado, con la máxima transparencia para los administrados, que recoja las aspiraciones de los mas frente a los intereses particulares (sic). El Plan debe considerarse cerrado tanto en sus términos como en su tiempo de vigencia, con el fin de evitar las interpretaciones que pueda sufrir por una gestión partidista del mismo.

e) Criterio de realidad.

Considerar que las aspiraciones del Plan pueden ser conseguidas dentro del tiempo de su programa y de las capacidades de inversión del municipio, evitando en lo posible el urbanismo de manchas típico de épocas desarrollistas y que la historia ha puesto en crisis.

f) Criterio social.

Máxima consideración a la población en general frente a los intereses particulares. Consideración de la existencia de una economía mixta en la que es imprescindible la inversión privada controlada y entendida por los intereses públicos.

Los objetivos fueron los siguientes:

a. Objetivos políticos.

Recuperación de la función pública del Planeamiento, lo cual supone un mayor protagonismo en el planeamiento parcial de aquellas áreas de alto interés social.

Propuesta de concentración de la población, para romper la dinámica de dispersión en las inversiones dotacionales y unificar los esfuerzos necesarios para conseguir dotaciones de más alto valor.

Asunción del impacto industrial y necesidad de solución prioritaria para la población afectada, implicando en éstas soluciones tanto a las empresas privadas como los entes públicos y definiendo un modelo de actuación en el ámbito comarcal.

b. Objetivos sociales:

Consideraciones generales sobre la posibilidad de creación de empleo apoyado en las expectativas de la acción urbanizadora y edificadora, y de salvaguardia de la riqueza natural.

Complemento de las áreas infradotadas y solución de la dinámica de autoconstrucción típica de los Núcleos populares, olvidada por la acción promotora, dada su falta de rentabilidad.

Asunción del Planeamiento como una función social desarrollada por los representantes de los administrados, a los que ha de ser devuelta con el fin de que sirva de marco de protección de sus derechos.

c. Objetivos de planeamiento:

Planeamiento realista y viable en el plazo establecido en el programa del Plan mediante la evaluación de posibilidades de desarrollo efectivas, rechazando las calificaciones especulativas de grandes áreas ya que éstas, en caso de ser ciertas e interesantes para la comunidad, provocarían por ellas mismas una modificación o revisión del Plan.

Utilización máxima de las infraestructuras existentes y potenciación de las mismas, evitando hipotéticas infraestructuras de elevado coste y difícil ejecución.

Planteamiento de un urbanismo de recuperación del tejido existente frente a un urbanismo abstracto y zonal que lejos de afrontar los auténticos problemas los disuelva en una trama amorfa.

Rotura de la dinámica de apoyo en la N-340 y obtención de redes viarias locales que permitan una integración de la población en el ámbito de Áreas Coherentes.

Asunción de las áreas catalogadas y de los criterios generales del Plan Especial del Medio Físico de la provincia.

Protección integral del patrimonio arqueológico, histórico y artístico, con la creación además del catálogo de cautelas y prohibiciones, incluso considerando la descalificación de terrenos y los cambios de usos convenientes.

Asunción del impacto industrial como problema de primer orden, a resolver a través de una gestión supramunicipal.

**Propuesta de definición de Áreas Coherentes.**

Se propone también como objetivo del Plan la definición dentro del término de unas Áreas Coherentes basadas en su especialización o en su situación geográfica y definidas como territorios susceptibles de estudios locales que permitan acometer la ejecución de las dotaciones necesarias con una mayor coherencia, rompiendo inicialmente las excesivas individualidades.

Se definen así las siguientes áreas:

a) Área de San Roque ciudad, formada por los Núcleos de San Roque, Santa Margarita, Miraflores, Taraguilla y La Estación, con clara vocación de centro administrativo y de servicios en San Roque y con situación privilegiada para la localización de servicios comarcales, dado su apoyo en la N-340 y su situación en el centro del flujo del Campo de Gibraltar.

b) Área de la Bahía, formada por los Núcleos de Guadarranque, La Colonia, Puente Mayorga, Campamento, Polígono Cepsa, Polígono Campamento y Polígono Guadarranque, cuya problemática viene determinada por la vecindad de industrias peligrosas y contaminantes, que demandan posturas energéticas de definición de área marcadamente industrial y la búsqueda de soluciones alternativas para la población afectada, con implicación de organismos públicos y entidades privadas.

c) Área del río Guadiaro, formada por los Núcleos de Invespanía, San Diego, Torreguadiaro, San Enrique, Guadiaro, Sotogrande y, por extensión, todo el desarrollo turístico de la zonalocalizada en el entorno del río Guadiaro, de clara vocación turística, de servicios y agrícola.

d) El resto del término, con diferentes potencialidades concretadas en las zonas definidas por el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Cádiz, tales como los polígonos de regadío del Guadarranque y del Guadiaro y las zonas de riqueza forestal y agrícola.

**Propuestas generales.**

a) Propuesta de ordenación integral del territorio. Consiste en una estructuración general y orgánica del territorio como unidades de población dentro de la dinámica de las áreas coherentes, y especialización de éstas áreas como concreción de su auténtica vocación, a saber:

- Área de San Roque ciudad, como centro administrativo y de servicio donde se prevea la localización del área de la Bahía.

- Área de la Bahía, como zona eminentemente industrial con control de las nuevas implantaciones de manera que no aumenten la contaminación ni la peligrosidad de la zona.

- Área del río Guadiaro, como área turística y de alto potencial agrícola y forestal, con propuesta de articulaciones entre la estructura de las áreas turísticas y los Núcleos autóctonos.

Esta propuesta incluye la complementariedad de las redes locales, apoyadas en el viario existente, y la apertura de vías públicas en las urbanizaciones privadas,

completando los tramos sobre el viario local de las actuaciones previstas en la revisión del Plan.

También incluye la localización de sistemas dotacionales concentrados por áreas coherentes, con la obtención de suelo en sistemas generales y locales; la calificación del Suelo No Urbanizable según las determinaciones y criterios del P.E.M.F.; el apoyo de nuevas actuaciones en el posible patrimonio de suelo municipal, con el fin de paliar el déficit de viviendas y paralizar las prácticas de parcelación y construcción ilegales; y la máxima protección del patrimonio arqueológico, histórico y artístico, con la creación de un catálogo de protección y zonas de cautela.

b) Evaluación de la propuesta de acuerdo con las posibilidades reales de gestión y control municipal. Se concreta en la propuesta de crecimiento en suelo urbano por Núcleos, con figuras de fácil gestión; actuaciones concretas de complemento del déficit dotacional existente; política de recuperación del patrimonio inmobiliario frente a nuevas implantaciones; y supeditación de todo ello a la formación de un equipo municipal fuerte en gestión y disciplina urbanística.

c) Evaluación del crecimiento de los Núcleos de acuerdo a su dimensión y necesidades. Incluye la definición de aquellos Núcleos de población con paralización de la población y política de realojo en el Núcleo de San Roque-ciudad como consecuencia del impacto industrial; revalorización del Núcleo de San Roque como lugar estratégico en la dinámica comarcal; y consideración de la máxima realidad de la dinámica de crecimiento de los Núcleos de población en la idea de austeridad en las previsiones y política de reequipamiento y complemento de las infraestructuras.

d) Consideraciones sobre la idoneidad de los elementos de gestión, sus categorías y niveles de profundidad, y posibilidad real de los mismos.

#### **Objetivos y criterios particulares para las Áreas Coherentes.**

Se establece una relación de objetivos y criterios particulares para cada una de las áreas coherentes, que se concretan en una serie de propuestas particulares para cada uno de los Núcleos que desarrollan, particularizando los criterios y propuestas generales ya comentados y que transcribimos a continuación:

Objetivos para el área de San Roque ciudad:

- Apoyo sustancial del crecimiento poblacional de San Roque ciudad, con una previsión de crecimiento hasta el doble de su población actual.
- Potenciación del Núcleo de San Roque como unidad administrativa.
- Propuesta de rehabilitación del casco antiguo de San Roque, a través de una política de recuperación del patrimonio inmobiliario existente.

- Obtención de instalaciones educativas de nivel universitario, que permita la localización de alguna sección de la necesaria universidad comarcal.

- Articular redes locales de comunicación que permita la puesta en funcionamiento de un transporte colectivo en el ámbito de Área y de éstas con el Área de la Bahía.

- Localización de terrenos aptos para la ubicación de usos comarcales en paralelo a la N-340, auténtico colector de flujo del Campo de Gibraltar.

- Congelación de las zonas residenciales afectadas por la industria, prácticamente localizadas en el Núcleo de Taraguilla.

Objetivos para el área de la Bahía:

- Consideración de la vocación industrial del Área de la Bahía calificada como tal. Aceptación de que la dinámica del Área es incompatible, dado el tipo de industria implantada, con las áreas residenciales, incluidas o colindantes.

- Consideración de los niveles mínimos legales de seguridad a que las poblaciones próximas tienen derecho, estableciendo un modelo interactivo con supresión y corrección de las áreas conflictivas.

- Aceptación de las responsabilidades adquiridas por estas empresas, así como por los órganos supramunicipales que las consintieron, frente a las poblaciones afectadas, anteriores a la propia implantación.

- Consideración de que los caminos a seguir superan la capacidad financiera y de gestión del Ayuntamiento, remitiendo el problema a estudios sectoriales como mínimo de nivel comarcal que aúne los esfuerzos y homogenice los criterios de todos los municipios de la bahía.

- Aceptar como objetivo la congelación de la población y el establecimiento de alternativas de realojo, creando para ello suelo ordenado en el Núcleo de San Roque ciudad.

- Proponer un Plan Especial de la Bahía que a escala comarcal evalúe y planifique toda la problemática industrial.

- Articular redes viarias locales que permitan el flujo de la población por medio de un transporte público entre las Áreas de San Roque ciudad y Área de la Bahía.

Objetivos para el área del río Guadiaro:

- Articulación de redes viarias locales que permitan el flujo de la población del Área por medio de un transporte colectivo; separación de la red nacional de carreteras de la de circulación local por medio de la apertura y utilización pública del viario de las urbanizaciones allí implantadas.
- Recuperación de la N-340 (travesía de Torreguadiaro) como vía urbana y paseo costero; conexión con las actuaciones del C.I.T.N. Sotogrande, consiguiendo una estructura continua, homogénea y pública del litoral turístico.
- Obtención del equipamiento local necesario a través de Planes Parciales colindantes a los Núcleos consolidados.
- Reconsideración de los suelos interiores del C.I.T.N. La Alcaidesa.
- Actuaciones prioritarias en propiedades municipales dentro de los Núcleos de población.
- Recuperar el control urbanístico sobre actuaciones de iniciativa privada y que se constituye feudos autárquicos.
- Aplicar con el máximo rigor el Plan del Medio Físico en lo referente a protecciones generales, ajustando éstas áreas, con el fin de no dejar zonas no urbanizables sin protección.
- Localización de una zona de posible calificación como dotacional a nivel de área, en donde se pueda concentrar el equipamiento demandado por la población.

#### Propuesta de definición de Unidades Urbanísticas.

Se propone para el Plan división de las áreas coherentes en unidades y sectores del siguiente modo:

##### Área de San Roque.

San Roque ciudad	SR
Miraflores	MI
Taraguilla	TA
La Estación	ES
Área de la Bahía. Industriales	IN
Guadarranque	GU
Puente Mayorga	PM
Campamento	CA

##### Área del Guadiaro.

Torreguadiaro	TG
San Enrique	SE
Puerto Sotogrande	PS
Sotogrande	SO
Pueblo Nuevo de Sotogrande	PN
Las Mesas	ME
Guadalquitón	GL
La Alcaidesa	AL
Torre carbonera	TC
Resto de área turística	TU

#### Propuestas particulares por Áreas y Unidad Urbanística.

##### Área de San Roque ciudad.

- SR- San Roque ciudad.

Propuesta de crecimiento del Núcleo de San Roque hasta el doble de su población actual, con la creación de suelo programado y relocalización en él de la población del Área de la Bahía.

Propuesta de redacción de un Plan especial de Rehabilitación del casco antiguo de San Roque, con una política decidida, tanto de ayudas públicas como privadas.

- MI- Miraflores.

Reutilización del suelo afectado por el P.P. de Ensenada Miraflores, actualmente de propiedad estatal, con descalificación de la zona como residencial y futura utilización de parte de ella como suelo apto para localizaciones de terciario comarcal, apoyado en su magnífica situación.

- TA- Taraguilla.

Congelación y transformación de uso en el área del Núcleo de Taraguilla afectada por la zona de protección industrial. Con propuesta de gestión rápida de nuevo suelo ordenado del patrimonio municipal que palie lo antes posible la carencia del mismo.

Propuesta de crecimiento, dependiente de las áreas reales de influencia industrial.

- ES- La Estación.

Desviación de la travesía de La Estación-Taraguilla con actuaciones a través del borde del río Guadarranque a conseguir dentro de la red básica de los P.P.

Obtención de la actual carretera a Ronda como vía urbana que articule ambos Núcleos.

Obtención de una red de viario local que articule toda el Área y a ésta con el Área de la Bahía, con mínimas actuaciones en el viario existente.

Área de la Bahía.

- IN- Áreas industriales. Polígono Guadarranque.

Establecer medidas correctoras a las industrias altamente peligrosas allí asentadas (planta embotelladora de Butano, S.A.) y que por su proximidad a Núcleos de población (400 m) suponen un alto riesgo, definiendo un cinturón mínimo de seguridad, y exigiendo un estudio pormenorizado de las instalaciones complementarias a ejecutar para poder asegurar un área de protección mínima de 750 m.

Establecer medidas correctoras anticontaminantes a las industrias (como Interquisa) allí asentadas, con exigencia de cumplir progresivamente la legislación europea en la materia.

Establecer sistemas, ya sean generales o locales, de protección entre industrias, con descalificación de bandas de suelo entre instalaciones y la consiguiente creación de auténticas barreras de protección.

Establecer medidas cautelares y de protección del patrimonio arqueológico afectado por el P.P. de Guadarranque.

Calificar como suelo de crecimiento industrial con limitación a industrias que no aumenten el riesgo potencial ni los valores de contaminación, sobre las áreas residenciales colindantes en donde se prevean crecimientos de la población.

- PM- Puente Mayorga.

- GU- Guadarranque - La Colonia.

Congelación de la edificación y transformación de uso en los Núcleos afectados por el radio de seguridad impuesto a las instalaciones industriales, con varios gradientes de actuación, según los tamaños y situación de los Núcleos.

Traslado de la población, con actuaciones programadas y creación de suelo ordenado suficiente en el Núcleo de San Roque ciudad, concentrándose las actuaciones programadas especialmente a los Núcleos de Guadarranque y La Colonia, implicando en la actuación a las instalaciones industriales.

Prohibición del uso turístico a que está sometida la zona.

Comprometer a las grandes industrias en la resolución del problema, con la delimitación de unidades de actuación que engloben tanto zonas de expansión industrial, zonas residenciales afectadas como zonas de relocalización en el Área de San Roque ciudad.

Consideración del uso industrial como auténtico definidor de la zona, con establecimiento de controles estrictos en las nuevas implantaciones, Reutilización del suelo para asentamientos de industrias, limitando las actuaciones que no pongan en crisis las áreas que el Plan plantea como de crecimiento.

Creación de sistemas generales y locales de protección industrias - Núcleos de población y entre industrias.

- IN- Polígono Cepsa.

Control de la expansión industrial en las zonas de transformación de uso, con ruptura de la tendencia de acercamiento al Núcleo de San Roque, delimitando claramente el radio máximo de acercamiento, situado sensiblemente en el trazado del ferrocarril a La Línea.

Transformación del litoral de la Bahía, altamente deteriorado, como zona portuaria netamente industrial que rompa la ambigüedad de usos actual, ciertamente incompatibles.

Trasladar criterios industriales a los Municipios con la misma problemática y que por su vecindad y sus crecimientos industriales pueden afectar al Término de San Roque.

Desconsiderar la previsión del vertedero industrial a situar por Sevillana S.A., por su proximidad al Núcleo de San Roque, remitiendo su solución a la del vertedero previsto en el Término de los Barrios, con capacidad suficiente.

Establecer medidas cautelares y de protección del patrimonio arqueológico afectado.

- PM- Puente Mayorga.

Congelación de la edificación y transformación de uso, con remisión del traslado de la población al Núcleo de San Roque ciudad en actuaciones desprogramadas y remitidas a un Plan Especial de la zona industrial del Arco de la Bahía. Comprometer a las industrias en la dinámica de la zona, especialmente en las actuaciones residenciales por ellas creadas (Polígono Cepsa).

Prohibir el uso turístico a que está sometida la zona.

Remitir a un Plan de la zona industrial el estudio de reutilización del parque inmobiliario existente para usos de industrias no contaminantes ni peligrosas, así como su posible reciclaje en usos administrativos dependientes de las áreas industriales, actualmente incluidos en las mismas instalaciones.

Comprometer en las actuaciones a las industrias.

Eliminación de la travesía de Campamento con desviación del acceso a La Línea, con una doble penetración desde el acceso actual a Puente Mayorga a través del futuro acceso a Crinavis, conexión con la Avda. de España y aprovechando el viario del Polígono Industrial de Campamento.

Congelación de la edificación en zonas de alto índice de contaminación mientras no se corrijan los índices impuestos en dicha materia y sean homologables con la Normativa Europea.

Recuperación del Núcleo original de Campamento a través de una acción decidida de rehabilitación del patrimonio inmobiliario.

Control, en cualquier caso de los índices de población, con evaluación y mantenimiento de la población mínima que pueda demandar servicios básicos.

- IN- Polígono Campamento.

Control en la creación de las garantías de seguridad industrial en las actuales instalaciones, así como en las futuras.

Recuperación del borde de la Bahía como de carácter eminentemente industrial.

Creación de bandas de protección industria-residencia.

Completar los servicios básicos en dotaciones infraestructurales.

- IN- Crinavis.

Solucionar el futuro acceso a Crinavis, con desviación de la actual carretera de acceso a La Línea y su conexión con la Avda. de España.

Establecer barreras de protección entre la industria y el Núcleo de población de Campamento.

Área del Guadiaro.

- TG- Torreguadiaro.

Recuperar las actuaciones de urbanizaciones como Invespanía y San Diego, instrumentando y garantizando la ejecución de todos los servicios urbanísticos.

Calificación como sistema general la Finca Mirabar, en suelo no urbanizable, y su recuperación pública como sistema de espacios públicos costeros.

Reconsideración de la dinámica indiscriminada de las actuaciones turísticas.

Desviación de la futura autovía a su paso por Torreguadiaro a una cota superior, con recuperación de la actual N-340 como bulevar costero.

Conexión del bulevar costero con la actuación del C.I.T.N. Sotogrande, con la apertura pública de todo el litoral costero y con una política de no privatización del sistema litoral.

Actuaciones de complemento de la infraestructura existente.

Protección de los límites del litoral, conservación de los sistemas naturales, restricción de las actuaciones a la franja interior.

Apertura del bulevar costero y articulación con la actuación del Puerto del C.I.T.N. de Sotogrande.

- PS- Puerto Sotogrande.

Redistribuir los volúmenes edificatorios concentrados en la sub-unidad.

Calificar como suelo urbano turístico, remitido su planeamiento a Plan Especial, de acuerdo a la normativa legal vigente en materia de ordenación del suelo.

Concentrar las cesiones que como suelo urbanizable le hubiera correspondido en el área de Torrelaguna del Sur, coincidiendo el desarrollo de aquella, a la cesión efectiva y urbanizada de ésta.

Mantener la estructura de viario local público que comunique con Sotogrande y apertura de vías públicas y áreas de servicio a la costa.

Recuperación de las cesiones no realizadas en los C.I.T.N. así como reconsideración global de sus actuaciones.

Reconsideración de la hipoteca que supone las excesivas calificaciones de los C.I.T.N. .

Conseguir una red viaria local basada en la apertura pública del viario de urbanizaciones privadas, que sirva de soporte a un transporte público.

Establecer medidas cautelares y de protección del patrimonio arqueológico afectado.

Recuperación pública de las zonas de protección de los cauces de fluviales en la vega del río Guadiaro.

Protección de la dinámica ecológica en la desembocadura del río Guadiaro, con descalificaciones y limitación de las actuaciones.

Recuperación pública del uso del litoral.

Aplicar las determinaciones generales de protección del P.E.M.F. en materia de costas y riberas.

- SO- Sotogrande.

Regularización de las acciones indiscriminadas en materia de urbanización.

Reconsideración de los índices de edificación, evaluándolos en los realmente edificados en la práctica, de tal forma que su ajuste suponga un control sobre el mantenimiento de las tipologías edificatorias.

Recuperación de las cesiones obligatorias a que la Ley compromete al urbanizador, así como establecer los convenios oportunos en materia de conservación.

- Pueblo Nuevo.

Regularización de la actuación del C.I.T.N. Sotogrande en su Núcleo de Pueblo Nuevo de Sotogrande.

Descalificación y establecimiento de cautelas sobre protección del patrimonio arqueológico, muy importante en toda la vega del Guadiaro y sus inmediaciones.

Recuperación de cesiones en el Núcleo de población.

- ME- Las Mesas.

Diversificar la oferta turística en actuaciones de tamaño medio, especialmente integradas en el entorno y enlazadas a través del viario local.

- SE- San Enrique.

Reequipar los Núcleos de población con las dotaciones mínimas, evaluadas según tamaño del Núcleo y su dinámica de crecimiento. Reconducir la dinámica de la autoconstrucción con actuaciones en terrenos preferentemente municipales.

- GD- Guadiaro.

Reequipar los Núcleos de población con las dotaciones mínimas, evaluadas según tamaño del Núcleo y su dinámica de crecimiento.

Localización de los sistemas generales de esparcimiento en el ámbito de área.

Articulación administrativa y funcional con el Núcleo del C.I.T.N. de Pueblo Nuevo.

Conexión local con el C.I.T.N. de Sotogrande a través de la apertura pública del viario local.

- AL- La Alcaidesa.

Contemplar, dentro del programa del Plan General, la ejecución de la zona costera perteneciente al ámbito del C.I.T.N., y considerar el área denominada Albalate cerca del Núcleo de San Roque, como una zona no programada, estableciéndose las determinaciones complementarias necesarias al Plan del C.I.T.N. y que, contempladas desde la jerarquización del planeamiento, el centro ha de incorporar, entendiéndose por éstas desde la programación hasta las determinaciones derivadas tanto de la aplicación de la Ley de Costas, como del modelo territorial impuesto por el P.G.O.U. y de los parámetros urbanísticos por este considerado.

Articular las dos actuaciones programadas dentro de una estructura única, así como con el desarrollo costero de La Línea.

Aplicar las determinaciones del P.E.M.F. en cuanto a afecciones y consideración de la actual riqueza potencial.

- TC- Torrecarbonera.

Considerarlo como área urbana con posibilidad de recuperación, articulando las cesiones que como suelo urbanizable les hubiera correspondido.

Recuperar, como cesión, la banda costera para ser integrada en la recuperación total de la costa.

Articular y consolidar las infraestructuras exteriores, con el fin de garantizar su programación inmediata y su ejecutabilidad ajustada a su condición de suelo urbano.

- GL- Guadalquítón

Contemplar la oferta turística de alto nivel, con recuperación pública del área costera y regeneración de la zona del medio natural deteriorado.

- TU-Turísticos.

Resto de suelo turístico de reserva no programado, lo que completa las áreas intersticiales de zonas consolidadas y programadas.

#### **Alternativas contempladas y justificación del modelo elegido.**

Aunque el Plan carece de un verdadero análisis y evaluación de las alternativas posibles para la consecución de sus fines y objetivos, dada quizás la excesiva concreción de las propuestas elaboradas, en el documento de la memoria se menciona que se ha efectuado la evaluación de las diferentes opciones habiéndose decidido un modelo en el que "se potencian las áreas englobando en ellas a varios Núcleos y estableciendo un esquema a conseguir de redes locales y centros dotacionales que conecten y consoliden las áreas".

El modelo territorial propuesto, siempre según justificación de la propia Memoria, se aleja de la distribución polinuclear de la población, al sustituir el concepto de Barriada por el de Área Coherente, definidas como territorios susceptibles de estudios locales que permitan la ejecución de las dotaciones necesarias con una mayor coherencia, rompiendo las excesivas individualidades que delimitan las actuaciones municipales. El modelo elegido define así el siguiente esquema:

a) Área de San Roque ciudad, que configura como Centro Administrativo, en el que se prevé un crecimiento hasta el doble de la población a través de la localización de la población del área de la Bahía, a la vez que se congela la población del Núcleo de Taraguilla, afectado por la zona de peligrosidad industrial. Se propone un Plan de Rehabilitación del Casco Antiguo, la obtención de instalaciones educativas de nivel universitario y la articulación de redes locales de comunicación que presenten la puesta en funcionamiento de un transporte colectivo.

b) Área de la Bahía, en la que se acepta su dinámica incompatible con las áreas residenciales. Se congela la población y se propone alternativas de realojo con remisión a un estudio especial de peligrosidad.

c) Área del río Guadiaro, de alto potencial turístico, agrícola y forestal, para la que se propone la articulación entre la estructura de urbanizaciones privadas y de Núcleos autónomos, así como la reincorporación de la N-340 a su paso por Torreguadiaro como vía urbana y paseo costero y estableciendo redes viarias locales con el fin de conseguir una estructura continua y pública del litoral turístico. Se prevé suelo para equipamiento, a obtener a través de sistemas generales y locales y de los planes parciales colindantes a los Núcleos consolidados.

Sobre las tres áreas, y con criterio general, se plantea el establecimiento de unos estándares suficientes, en las zonas de nueva creación, como para permitir el reequipamiento de cada área sin necesidad de expropiaciones costosas y generar un abundante patrimonio municipal del suelo con la finalidad de paliar el déficit de viviendas existentes y las actuaciones urbanísticas al margen de la legalidad.

#### **Descripción de la ordenación propuesta.**

La ordenación propuesta en el Plan General no es más que la concreción del modelo elegido, en los siguientes extremos.

#### **Para todo el término.**

- Formalización de las Áreas Coherentes mediante la formación de un tejido continuo y complejo y el desarrollo de esquemas que integren tanto áreas residenciales como terciarias e industriales.
- Integración en cada una de ellas de centros dotacionales nuevos, interconexionándolos a través de vías y espacios públicos encadenados.
- Incorporación a éste tejido continuo de las actuaciones privadas previstas o existentes.
- Cuantificación de las vías de naturaleza pública.
- Recuperación pública de los bordes costeros, incorporando espacios públicos y potenciando las actividades lucrativas y de ocio público.
- Creación de un doble sistema integral de abastecimiento y saneamiento.

#### **Área del río Guadiaro.**

- Recuperación en Torreguadiaro de la N-340 como paseo local.

- Recuperación de la banda costera desde la carretera a la Zona Marítimo-Terrestre conectándola con los tejidos existentes.

- Creación de un viario local paralelo a la carretera nacional, comunicando las urbanizaciones con el Puerto Sotogrande.

- Potenciación del área dotacional de Torreguadiaro, con dos Núcleos direccionales en los extremos de un esquema lineal.

- Apertura de los márgenes del río en Guadiaro y San Enrique, mediante la creación de áreas públicas de ocio y esparcimiento.

- Creación de un una gran área dotacional comunicada con la red local.

- Creación de una vía de circunvalación norte.

- Realización de una red de abastecimiento de agua a la N-340 con doble entrada.

- Concentración de todo el sistema actual de depuradoras en Puerto de Sotogrande, que pasaría a ser de gestión municipal, conectando a ellas las de Guadiaro, San Enrique y Torreguadiaro. Otro centro se situaría en la actual depuradora de Sotogrande para Las Mesas y Guadalquítón, y en La Alcadesa para ésta y Torrecarbonera.

#### **Área de San Roque ciudad.**

- Propuesta de oferta de suelo urbano en la zona norte del casco, planteando un nuevo acceso.

- Planteamiento de una vía alternativa local de apoyo a la circunvalación interior entre los accesos del Toril, Guadarranque y el nuevo previsto de la zona norte, y en conexión con los accesos de Santa Margarita, El Almendral y Pinar del Rey.

- Vía de conexión con los Núcleos de Taraguilla y La Estación, de tipo bulevar apoyada en usos terciarios, a conseguir dentro de las determinaciones del Plan Parcial 002-MI, con servicios a nivel del arco de la Bahía.

- Cinturón y parque en la zona alta de La Estación.

#### **Área de la Bahía.**

El Plan distingue dos situaciones claramente distintas, el área industrial y los Núcleos de población que conviven con ella.

Para el área industrial plantea:

- Circunscribir la cualificación de tipo de Industria Peligrosa y Nociva a los polígonos de Guadarranque y Cepsa, con límite en la vía férrea a La Línea y otro tipo más doméstico al polígono Campamento y a la rehabilitación de Crinavis.

Para las áreas de población:

- Traslado a otras áreas de los afectados claramente por las instalaciones industriales, como Guadarranque y La Colonia.

- Establecimiento de un Plan Especial del Área Industrial que concrete la capacidad de suelo vacante para implantar nuevas instalaciones y de qué tipo, estableciendo las limitaciones necesarias.

- Transformación de uso y traslado no programado, en función de lo previsto en el Plan Especial de la Zona Industrial de la Bahía de Puente Mayorga y el área 001-CA, recuperando como sistema portuario la banda litoral.

- Establecimiento de limitaciones sobre la utilización de bandas de suelo entre industrias y Núcleos de población o elementos naturales, con el fin de romper la dinámica expansionista y reservar suelo para servicios de transportes, comunicación, etc.

- Eliminar la travesía de la N-340 a su paso por La Línea mediante su desvío desde el acceso a Puente Mayorga, dando acceso a Crinavis y recuperando Campamento como centro terciario mediante la conversión en bulevar de la antigua carretera nacional.

#### **Circunstancias determinantes de la revisión y modificación del Plan.**

Como norma general, el Plan prevé la revisión del mismo a los ocho años de su vigencia, sin perjuicio de que otras circunstancias lo aconsejen, como consecuencia de una modificación sustancial del modelo territorial aceptado que pueda afectar a los objetivos y criterios establecidos en la Memoria, o a las previsiones del Programa.

Para el Programa se prevé una revisión cada cuatro años como mínimo, y siempre que se considere conveniente en razón de que la Administración precise comprometer inversiones no previstas, vea la imposibilidad de acometer las previstas, o sea aconsejable la puesta en funcionamiento de nuevos suelos no incluidos en el Programa.

### Análisis del sistema empleado para la obtención del aprovechamiento medio.

#### Coefficientes de homogeneización empleados.

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Plan General, en sus dos cuatrienios, éste considera unos coeficientes de homogeneización tipo, definidos como parámetros adimensionales o coeficientes correctores, como los denomina, los cuales le permiten equiparar suelos en diferentes situaciones, ya sean de uso o de localización.

Los coeficientes de homogeneización tipo empleados son los siguientes:

##### a) Coeficiente de uso.

Establece el valor relacional entre los cuatro usos globales definidos en el Plan, según la siguiente tabla:

Residencial Permanente (Rp)	1,00
Residencial Turístico (Rt)	0,80
Terciario (Te)	0,60
Industrial (In)	0,40

##### b) Coeficiente de lugar.

Establece relaciones de valor de acuerdo con la situación de cada Núcleo en el ámbito del Plan General, a través de la aplicación de otros dos coeficientes relativos a la situación del área y a la situación del Núcleo dentro de ésta, denominados:

Coeficiente de Área	CRA
Coeficiente relativo de Núcleo y Área	CNA

Los valores propuestos para el CRA son los siguientes:

Área del río Guadiaro (AG)	1,00
Área de San Roque ciudad (AR)	0,90
Área de la Bahía (AB)	0,80

Los coeficientes CNA propuestos son los siguientes:

Área del río Guadiaro.	
Núcleo de Torreguadiaro (TG)	0,90
Núcleo de San Enrique de Guadiaro (SE)	0,70
Núcleo de Guadiaro (GD)	0,80
Núcleo de Pueblo Nuevo (PN)	0,90
Núcleos Turísticos (TU)	1,00
Núcleo Sotogrande (SO)	1,00

Núcleo Guadalquivir (GL)	1,00
Núcleo Las Mesas (ME)	0,90
Núcleo La Alcaidesa (AL)	1,00

#### Área de San Roque ciudad (AR)

Núcleo de San Roque (SR)	1,00
Núcleo de Taraguilla (TA)	0,80
Núcleo de La Estación (ES)	0,90
Núcleo de Miraflores (MI)	0,85

#### Área de la Bahía (AB)

Núcleo de Guadarranque (GU)	0,60
Núcleo de Puente Mayorga (PM)	0,60
Núcleo de Campamento (CA)	0,80
Núcleos industriales (IN)	1,00

##### c) Coeficiente intrínseco del sector (CIS).

Valora las circunstancias propias de cada sector, como el costo de las obras de infraestructuras exteriores para su puesta en funcionamiento y las características que afectan a los costos de urbanización o edificación, y la propia estimación relativa del sector dentro del Plan respecto de los demás del cuatrienio, siendo el resultado del producto de los dos coeficientes que valoran dichas circunstancias.

### Aprovechamiento medio de los cuatrienios.

Por aplicación de los anteriores coeficientes, los aprovechamientos medio de los dos cuatrienios calculados en el Programa del Plan, se reflejan en la siguiente tabla:

	1ER CUATRIENIO	2º CUATRIENIO
Superficie de los sectores	10.240.284 m <sup>2</sup>	2.183.273 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales asociados	421.760 m <sup>2</sup>	148.772 m <sup>2</sup>
Superficie total del cuatrienio m <sup>2</sup>	10.662.044 m <sup>2</sup>	2.332.045 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento homogeneizado total	1.216.551 U.A.	273.994 U.A.
Aprovechamiento Medio del cuatrienio	0,114101132	0,117428283

Estos valores recogen ya la corrección producida por la aparición de la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, cuya entrada en vigor fue posterior a la redacción del Texto Refundido del Plan y en la que los aprovechamientos lucrativos susceptibles de adquisición por los particulares, y por tanto las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo, variaban por aplicación a aquellos del 85% en vez del 90% del total de la superficie de los sectores.

**Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable del Planeamiento General Vigente.**

Como consecuencia de las distintas innovaciones y modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, producidas desde la aprobación definitiva del PGOU, hasta la redacción del presente documento, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable de ambos cuatrienios se ha visto ajustado siendo actualmente el siguiente:

	1ER CUATRIENIO	2º CUATRIENIO
Superficie de los sectores	11.661.557 m <sup>2</sup>	2.115.169 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales asociados	680.800 m <sup>2</sup>	148.772 m <sup>2</sup>
Superficie total del cuatrienio m <sup>2</sup>	12.342.347 m <sup>2</sup>	2.263.891 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento homogeneizado total	1.368.073 U.A.	265.840 U.A.
Aprovechamiento Medio del cuatrienio	0,110844	0,117426

**CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO PRIMER CUATRIENIO**

DENOM. AREA	SUPERFI.	SUPERFICIES MAXIMAS EDIFICABLES						COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION					APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS SEGUN USOS						CTE. HOMOG. NUCLEO Y SECTOR			APROV. HOMO. SECTOR	INDICE APROVE M UA/M²	EXCESOS R/UA CUATR	EXC UA	SG ASIG. SEC.	ASIG. SG M²/SG/%	APRV. PR. L EN SECTOR	CESION 0.10 APRV					
		Rp	Rt	Rvp	Te	In	Total	Rp	Rt	Rvp	Te	In	Rp	Rt	Rvp	Te	In	Total	CRA	CNA	UA													
001-AL	1.000.000		186.666		102.857		289.523		0,80		0,60						149.333		61.714		211.047	1	1	0,5951	125.594	0,12559407	0,014750	14.750	100.800	07-SG(EL) 100%	176.667	19.629,66		
007-CA	32.100				19.260		19.260				0,60								11.556		11.556	0,8	0,8	0,8669	6.411	0,110844					10.400	1.155,60		
010-GD	93.573	39.300			16.843		56.143	1,00			0,60						39.300		10.106		49.406	1	0,8	0,2401	9.490	0,110844					44.465	4.940,58		
001-GL	2.000.000		373.333		205.714		579.047		0,80		0,60						298.666		123.428		422.095	1	1	0,5517	232.870	0,11643485	0,005591	11.182	41.193	05-SG (EU) 100%	369.821	41.091,24		
001-ME	1.339.000		249.946		137.725		387.671		0,80		0,60						199.957		82.635		282.592	1	1	0,5406	152.769	0,110844					254.333	28.259,18		
006-PM	104.106	60.600			4.000		64.600	1,00			0,60						60.600		2.400		63.000	0,8	0,6	0,4894	14.799	0,14215757	0,031314	3.260	25.603	SG(Rv)SG(Dp+Zv)	53.766	5.974,00		
008-SE	29.098	12.570			4.713		17.283	1,00			0,60						12.570		2.828		15.398	1	0,9	0,2395	3.319	0,110844					13.858	1.539,78		
050-SO	4.687.500		875.000		482.142		1.357.142		0,80		0,60						700.000		289.285		989.285	1	1	0,5624	556.374	0,11869312	0,007849	36.794	189.000	10-SG(DP) 100%	890.346	95.249,08		
001-SR1	353.495	180.282			15.907	12.372	208.561	1,00			0,60	0,4				180.282		9.544	4.949	194.775	0,9	1	0,2585	45.314	0,12818966	0,017346	6.132	37.825	02-SG(PS)38,98%	169.779	18.864,33			
001-SR2	52.593	26.822			4.733		31.555	1,00			0,60					26.822		2.840		29.662	0,9	1	0,2525	6.741	0,12816618	0,017323	911	6.251	SG-2Rv Asociado	25.876	2.875,08			
017-SR	99.363	41.732			8.943	8.943	59.618	1,00			0,60	0,4				41.732		5.366	3.577	50.675	0,9	1	0,2419	11.032	0,110844					45.608	5.067,50			
003-TG	93.803		17.510		9.648		27.158		0,80		0,60						14.008		5.789		19.797	1	0,9	0,6211	11.066	0,11797291	0,007129	669	3.423	04-SG(PS) 100%	17.215	1.912,81		
004-TG	107.107		19.993		11.017		31.010		0,80		0,60						15.994		6.610		22.605	1	0,9	0,7888	16.047	0,14982641	0,038983	4.175	37.638	03-SG(PS) 100%	16.586	1.842,93		
015-TG	140.887		26.298		14.491		40.789		0,80		0,60						21.038		8.695		29.733	1	0,9	0,6518	17.442	0,12380115	0,012957	1.826	12.001	01-SG(PS) 100%	25.117	2.790,75		
01-TA1	152.854	66.032			12.839	11.413	90.284	1,00			0,60	0,4			66.032		7.703	4.565	78.301	0,9	0,8	0,3093	17.437	0,110844						70.471	7.830,06			
018-TA	177.078				53.494	47.551	101.045				0,6	0,4					32.096	19.020	51.117	0,9	0,8	0,909	33.455	0,18892761	0,078084	13827	32066	Deposito y red v.	33.561	3.728,98				
02-ES CTM*	1.199.000				599.500		599.500				0,5						299.750		299.750	0,9	0,8	0,5	107.910	0,2	0,089156	106898	195.000	SGV 1+ SGV3	173.566	19.285,15				
TOTAL	11.661.557						3.960.189														2.820.792				1.368.072								200.425	680.800

\* El uso característico del área 02-ES CTM de Centro de Transportes de Mercancías, se asimilia a los usos terciarios dada la singularidad de esta área, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2001 de Areas de Transporte de Mercancías de Andalucía.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PRIMER CUATRIENIO: 0,110844

**CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO SEGUNDO CUATRIENIO**

DENOM. AREA	SUPERFIC.	SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES						COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION					APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS SEGUN USOS						CTE. HOMOG. NUCLEO Y SECTOR			APROV. HOMO. SECTOR	INDICE APROV MED UA/M²	EXCESOS R/DEL UA CUATR	EXCESOS EN UA	SUELO SG ASIG. SECTOR	ASIG. SG M²/SG%	APROV. priv. local en sector	CESIÓN 0,10 APROV.					
		RP	Rt	Rvp	Te	In	Total	Rp	Rt	Rvp	Te	In	Rp	Rt	Rvp	Te	In	Total	CRA	CNA	UA													
002-AL	887.150		165.601		91.249		256.850		0,80		0,60						132.481		54.749		187.230	1	1	0,6125	114.678	0,129266	0,011840	10504	89.496	08-SO (PS) 100%	159.054	17.672,64		
002-MI	255.294				93.437	53.101	146.538				0,60	0,4					56.062	21.240	77.303	0,9	0,8	0,5386	29.979	0,117430										
016-TA	100.445				30.133	26.785	56.918				0,60	0,4					18.080	10.714	28.794	0,9	0,8	0,5689	11.795	0,117427										
052-SO	872.280		162.825		89.720		252.545		0,80		0,60						130.260		53.832		184.092	1	1	0,5942	109.387	0,125404	0,007978	6959	59.226	02-SG(PS)61,02%	159.420	17.713,31		
TOTAL	2.115.169						712.851														477.419				265.840									148.722

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SEGUNDO CUATRIENIO: 0,117426

Coefficientes de Homogeneización:

- Rp = Residencial permanente = 1,00
- Rt = Residencial Turístico = 0,80
- Rvp = Residencial vivienda protegida = 0,7
- Te = Terciario = 0,60
- In = Industria I = 0,40

## **DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.**

### **Introducción.**

Las normas están integradas por 245 artículos que se contienen en 11 títulos. El criterio de numeración de los artículos no es constante, siendo continuo en algunos títulos y estructurándose por secciones en otros.

Aunque se detecta la inclusión de artículos en diferentes momentos de la vigencia del Plan, no parece ser esta la causa de la diversidad de criterios de orden. En cualquier caso no es la dificultad principal que presenta la Normativa, sino aquella que se deriva de la distribución de normas, condiciones y determinaciones; dispersas algunas de carácter homogéneo, y agrupadas bajo el mismo título otras heterogéneas, e incluso referidas a temas de dudosa relación con el epígrafe que las encabeza.

El contenido de este tomo normativo, puede aproximarse mediante un breve examen de su índice cuya paginación no se corresponde con la del tomo a partir del título octavo. Un entendimiento ponderado de la ordenación que induce la Normativa hace necesario el examen detenido de su contenido que realizaremos título a título a continuación.

### **Título Primero. Disposiciones Generales.**

Consta de tres capítulos. El primero de ellos determina el objeto y ámbito del Plan y enumera los documentos en los que se contienen sus determinaciones, con una breve inscripción de cada documento, sin hacer referencia a eventuales Planes de carácter director. El segundo capítulo que trata los efectos y vigencia del Plan señala el carácter público de éste así como su ejecutividad y obligatoriedad, señalándose el acceso ciudadano a los contenidos del Plan y la posibilidad de recabar informes escritos sobre él al Ayuntamiento.

Es en este segundo capítulo donde se señala como causa de Revisión del Plan, la aprobación de un eventual Plan director Territorial de Coordinación. En referencia a modificaciones del Plan, se señalan varias alteraciones de sus contenidos que no serán consideradas como tales, pero no se especifica que carácter invertirán dichas alteraciones.

De manera similar queda abierta la cuestión de la interpretación del Plan General al no explicitarse la jerarquía normativa de sus documentos, ni no es hipotéticamente a través del orden en que se enumeran, diferentes del que aparece en el primer capítulo de este título. En cualquier caso, se señala la dimensión del PGOU como documento básico de interpretación del Plan, pero supletorio para

resolver dudas sobre la ordenación. Son las Normas Generales, las Fichas de Características y los Catálogos, Arqueológicos y de la Edificación, los documentos que constituyen el cuerpo normativo del Plan, quedando incluso estas Normas Generales como subsidiarias en el caso de Sotogrande, Mesar del Diente e Invespania. Otras excepciones se derivan de los casos en los que la "zona esté afectada por parámetros urbanísticos específicos".

El complemento normativo que suponen las Fichas Urbanísticas queda también subdividido, separándose las que afectan a Sotogrande. Cabe señalar aquí que las mencionadas Fichas aparecen en el artículo referido a interpretación del Plan, con dos denominaciones: Fichas de características y Fichas Urbanísticas, mientras el título del documento 3 del texto Refundido que se analiza es el de Fichas de Planeamiento. Asimismo se especifica que los parámetros contenidos en dichas fichas habrán de aplicarse, a efectos de superficie, a situaciones físicas reales, antes que a las cifras contenidas en ellas. Precisión que conecta con la que se hace respecto a las áreas de la nueva creación, remitidas a planeamiento de desarrollo. La ordenación de estas áreas que aparece en los Planos de Ordenación será sólo orientativa, debiendo considerarse en todo caso las circunstancias reales que sobrevengan en las zonas de contacto con otras áreas.

Los tres últimos apartados del artículo que trata la interpretación del Plan se refieren a este orden a los Planos de Infraestructura y Gestión, los Planos de Catálogo de la Edificación y Programa de actuación y Estudio Económico Financiero. No se mencionan particularizadamente los catálogos Arqueológicos ni de

la Edificación, sino únicamente los planos del segundo Respecto a los Planos del Catálogo Arqueológico parecen quedarse reducidos al señalamiento de las áreas correspondientes en los Planos de Ordenación.

El tercer y último capítulo de este primer título, que contempla el desarrollo y ejecución del Plan General describe desde los instrumentos de ordenación con su contenido, documentación y tramitación, hasta los meros Proyectos de edificación, obras, actividades e instalaciones, tratando en sus dos últimos artículos los sistemas de actuación y las reparcelaciones.

### **Título Segundo. Clasificación y Calificación del Suelo.**

Compuesto por dos capítulos. El primero de ellos aborda la clasificación del suelo, recogiendo el primer artículo su división en categorías y los tres siguientes las condiciones que habrán de cumplir los terrenos para su consideración como urbanos, urbanizables o no urbanizables.

Respecto al suelo urbano ha de señalarse que en estas Normas Generales se clasifica como urbanos los terrenos que cumplen los requisitos del apartado b del

artículo 78 LS 76 sin hacer referencia al 21RP78. Esta pauta, supone la clasificación de urbanos para ciertos terrenos en base a una hipotética dotación de los cuatro servicios básicos, o en base a una colmatación por edificación aún careciendo de alguno de ellos. En otras palabras parece asimilarse la consideración de suelo urbano a la clasificación como suelo urbano.

Los regímenes de cada una de las clases de suelo se contemplan en los títulos quinto, sexto y séptimo de las Normas. En el segundo capítulo de este Título segundo se aborda la Calificación del suelo. De la definición expresada en el artículo primero se desprende que el criterio de calificación es el de la distribución de los usos en cada clase de suelo, sin especificación y la gradación de su intensidad. Se consideran cuatro usos dominantes correspondientes a los espacios edificables. Los espacios no edificables se destinan a dotaciones según cuatro categorías sin hacer otra especificación al respecto. Establecida esta primera sistematización según los casos dominantes, se trata cada uno de ellos en su sección correspondiente; pero lo prolijo de los tipos, subtipos o especificidades de uso que se originan, recomiendan para su clasificación, la sinopsis que sigue, a la que se antepone la categorización derivada de la clasificación del suelo.

#### CUADRO CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

##### CLASIFICACIÓN

##### SUELO URBANO

##### SUELO URBANIZABLE

PROGRAMADO PRIMER CUATRIENIO  
SEGUNDO CUATRIENIO  
NO PROGRAMADO

##### SUELO NO URBANIZABLE

COMUN  
  
PROTECCIÓN GENERAL  
ESPECIAL  
RESTRINGIDA  
CATALOGACIÓN

ESPECIALMENTE PROTEGIDOS

SISTEMA GENERAL

##### CALIFICACIÓN

#### RESIDENCIAL

##### PERMANENTE

VIVIENDA PERMANENTE

R1 UNIFAM. AISLADA  
R2 UNIF. ADO. Y PARE.  
R3 EDIFIC. TRADIC.  
R4 PLURIF. MANZANA  
R5 PLURIF. BLOQ. AISL.  
R6 SUBURBANA RURAL

##### TURÍSTICO

VIVIENDA TEMPORADA

R1 UNIFAM. AISLADA  
R2 UNIF. ADOS. Y PARE.  
R3 EDIFIC. TRADICI.  
R4 PLURIF. MANZANA  
R5 PLURIF. BLOQ. AISL.  
R6 SUBURBANA RURAL

#### RESIDENCIAL COMUNITARIO

#### TERCIARIO

##### 1. HOTELERO

##### 2. COMERCIAL L.

COMERCIAL  
AGRUP. COMERCIAL  
GDES. SUPERFICIES

T1 EDIF EN POLÍGONOS  
T2 EDIF. EN NÚCLEOS  
T3 EDIF. AISLADA  
T4 EDIF. TEMÁTICA

##### 3. OFICINAS

SERVICIOS ADMON.  
OFICINAS PRIVADAS  
DPCHO. PROF. DOMES.

##### 4. SALAS DE REUNIÓN

##### 5. SALAS DE ESPECTÁCULOS

##### 6. OCIO RECREATIVO

##### 7. TEMÁTICA

#### INDUSTRIAL

CATEG. 1 RAMINP. CAT3 Z> 1500

I1 EDIF. EN POLÍG.

CATEG. 2 RAMINP. CAT3 1500>Z>1000

I2 EDIF. EN NUCLEOS

CATEG. 3 RAMINP. CAT3 1000>Z>500

I3 EDIF. AISLADA.

CATEG. 4 RAMINP. CAT2 1500> Z

I4 EDIF. TEMÁTICA

CATEG. 5 RAMINP. CAT2 Rs =10 m

CATEG. 6 - CAT1 Rs = 5 m

CATEG. 7 - CAT1 Rs = 5 m

La sección primera, referida al uso residencial deriva de los usos dominantes, permanentes y turísticos, los seis tipos edificatorios que se relacionan en el cuadro anterior. Se regulan a continuación las condiciones generales comunes a todos ellos, como los requisitos de la condición de vivienda, el programa tipo de la misma, dimensiones mínimas de las estancias etc. Regulándose después mediante parámetros cuantificados las condiciones de cada uno de los tipos. Aunque esta segunda regulación se titula "Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso residencial" parece ser en realidad condiciones particulares de cada tipo, y a los parámetros cuantificados antes citados se añaden las condiciones de agrupación de viviendas, incluso unifamiliares aisladas, en parcela común.

Este criterio de clasificación es el que se sigue en la sistematización de las tipologías edificatorias de los usos Terciario e Industrial. El uso Terciario se trata en la segunda sección de este capítulo. Según puede apreciarse en el cuadro sinóptico, esta categoría de uso es susceptible de dos subcalificaciones.

De la primera se derivan los tipos edificatorios según se expresa en la normativa; en realidad es una sistematización según los modos de agrupación que presentan los edificios o locales que vayan a albergar la actividad terciaria. Las ordenanzas particulares de la edificación mediante parámetros cuantificados están referidas a esta tipología en la mayor parte de las determinaciones.

La otra subcalificación que en el texto se atribuye al uso dominante, parece ser realmente según usos pormenorizados. Las normas que regulan estos usos son también concisas, hasta el nivel de cuantificación concreta, para cada uno de ellos.

El uso dominante industrial ocupa la sección tercera, presente la primera subcalificación en la misma forma que en el caso del uso terciario, según tipos edificatorios que reflejan el modo de agrupación de los edificios, Cada una de las cuatro categorías de este uso que figuran en el cuadro de calificación, está regulada por ordenanzas de edificación con sus respectivos parámetros cuantificados.

La variación en el criterio aparece en lo que el texto de las normas denomina "uso dominante ó categorías de la actividad". Aquí la subcalificación, según siete categorías está realizada de acuerdo a la clasificación de la actividad y a su consideración en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. A este primer condicionamiento, se añade la evaluación según accidente máximo, naturaleza de los tramos que puedan ocasionarse y el radio de la zona afectada por un accidente.

Tras estos dos bloques reguladores, se insertan en el texto otras condiciones complementarias respecto de las categorías, de la especialización de la actividad

para servicios y dotaciones para las zonas de influencia de la peligrosidad sobre núcleos de población, etc.

En la misma sección referida al uso dominante industrial, aparecen unas condiciones complementarias a las categorías del uso terciario, en tanto los riesgos de esta actividad.

El penúltimo artículo de esta sección regula el control de los ruidos del Municipio sea cual sea su fuente; Instalaciones, aparatos, construcciones, vehículos, medios de transporte, que "ocasionen molestias, o peligrosidad al vecindario". Al respecto se puedan asimilarse a alguno correspondiente a las categorías industriales arbitran las precauciones pertinentes, los tipos de equipo para medición y valoración del nivel sonoro y las prescripciones correspondientes a construcciones, obras en vía pública, establecimientos industriales, comerciales y de servicios, con un apartado de prescripciones para vehículos a motor y actividades varias como propaganda, reclamo, aviso, etc.

También regula este artículo el régimen jurídico correspondiente, referido al procedimiento, las faltas y sanciones y los recursos que pudieran promoverse.

Cierra esta sección tercera un artículo que contiene "Normas sobre documentación exigible para las actividades Industriales y Terciarias según su categoría", cuya redacción refleja mas una propuesta sobre requisitos mínimos de seguridad y de impacto ambiental que una verdadera prescripción normativa. La cuarta y última sección de este segundo título, referida al uso dotacional, se limita a definirlo y a remitir todo lo referente a sus condiciones de uso, al título siguiente. La definición que se hace está referida a la provisión ciudadana de servicios y prestaciones, son hacer referencia al carácter público o privado de tales dotaciones.

### **Título Tercero. Sistemas Generales y Locales.**

Está integrado por cuatro capítulos que se refieren en su contenido al régimen, regulación u ejecución de los sistemas generales, La distinción entre estos y los sistemas locales parece quedar relegada al carácter de la instalación concreta de que se trate. Par apreciarlo conviene examinar el contenido de los cuatro capítulos. El primero de ellos, define unitariamente los sistemas, tanto generales como locales, como los "elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General..." Llama la atención la inclusión en esta definición de los sistemas locales, dada la sistematización que se hace, que parece referida casi exclusivamente a sistemas de carácter general salvo escasos apartados que por su concreción evocan un matiz de local.

Para facilitar una visión global del conjunto de instalaciones que nos referimos, se incluye a continuación una sinopsis, elaborada a partir de la clasificación sistemática que se presupone en este primer capítulo de este mismo título. En el

encabezamiento, se incluye el epígrafe "usos dotacionales" para reflejar la asimilación de las condiciones, de este a la de los sistemas que se desprende de la normativa.

### USO DOTACIONAL- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

#### COMUNICACIONES

RED UNITARIA	RV	RODADA	AUTOPISTAS Y AUTOVIAS CARRETERAS EST. PROV. MUNIC ARTERIAL LOCAL SECUNDARIA LOCAL PARTICULAR O PROP. PRIVADA APARCAMIENTO VIA PÚBLICA PÚBLICO ESTACIONES AUTOBUSES
		PEATONAL	ASOC. RED VIARIA SIMPLE
RED TRANSPORTE	TF	FERROVIARIA	
	TM	MARITIMO	

#### SG. ESPC. LIBRES, ZONAS VERDES

TIPO 1	PS	PARQUE SUBURBANO ASOC. PLAN PARCIAL ASOC. S NO URBAN
TIPO 2	PV PD PJ PA	PARQUE URBANO PARQUE DEPORTIVO JARDÍN AREA AJARDINADA
TIPO 3	PC	COSTERO
TIPO 4	PI	ZONAS LIBRES SEG. INDUST.

#### SG. DEPORTIVO SG COMUNITARIO

	DE	
DEP.	DP	
CULT.	CU	SALAS DE REUNION SALAS DE ESPECTACULO
RELIG.	RE	

ASITENC AS

EDUCAT. ---

#### S.G. URB. E INFR.

CEMENT SC

DEFENS. SD INSTALACIONES MILITARES  
SEGURIDAD GENERAL Y LOCAL

SERV. UR SU MERCADOS  
MATADEROS  
MAT. ADM. TALLERES MUNICIPALES

INFRAES SI DEPOSITO AGUA  
DEPURADORAS  
REDES AGUA  
REDES ELECTRICIDAD

S.G- SERV.

ADMINISTR. SA OFICINAS 1  
2

A la vista de las dotaciones enumeradas pueden deducirse el carácter público de la mayoría de ellas. Esto hace pensar que lo que realmente se está tratando aquí son los sistemas, y no el uso dotacional, quedando así sin cerrar el capítulo correspondiente a este uso y sin precisar la casuística referente a su titularidad y gestión. Por otra parte en este primer capítulo, los artículos referidos a regulación, régimen urbanístico, obtención del suelo y valoración, están referidos exclusivamente a los sistemas generales.

Lo mismo sucede en el capítulo segundo, destinado íntegramente a temas de gestión de sistemas generales en suelos urbanizables. Incluso el capítulo tercero que hace referencia en el epígrafe a los sistemas locales respecto a su ejecución, aplicada al texto de su único artículo a las obras de los sistemas generales.

Finalmente, el capítulo cuarto establece las condiciones particulares de las instalaciones consideradas, mediante determinaciones dimensionales, de uso y características de cada una de ellas.

#### Titulo Cuarto. Intervención en la edificación y Uso del Suelo y Control de la Legalidad Urbanística.

Según indica el epígrafe en este título se sustantiva y regulan las competencias del Ayuntamiento en lo relativo a las cuestiones de control y disciplina urbanística. Establece en su capítulo primero la tipología de los actos de intervención, de las

licencias urbanísticas y remite a lo dispuesto en la Ley del Suelo las situaciones para la ordenación. Los capítulos segundo y tercero tratan infracciones en materia de parcelación, de edificación y de usos del suelo y las sanciones que son de aplicación según los casos. Se trata pues de recoger y enunciar para el caso del municipio, los extremos que contempla la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística con la precisión necesaria. No se estima necesario profundizar en estas particularidades, habida cuenta de la escasa incidencia de su contenido en el conocimiento que pretende una información urbanística, y de hecho de no apreciarse ninguna singularidad digna de mención en lo que respecta al Plan que nos ocupa.

#### **Título Quinto. Régimen del Suelo Urbano.**

De su contenido puede hacerse un comentario similar al anterior. No presenta referencias específicas a la ordenación que el Plan General propone sobre el municipio, limitándose en las determinaciones generales a remitir la consulta a los documentos normativos pertinentes.

#### **Título Sexto. Régimen del Suelo Urbanizable.**

Igual que en el caso del título quinto, se da tratamiento genérico de los derechos y obligaciones derivadas de la clasificación, de las cuestiones referidas a la gestión, precisando los contenidos y documentación de los instrumentos de desarrollo que son de aplicación.

#### **Título Séptimo. Régimen del Suelo No Urbanizable.**

A diferencia de los títulos precedentes el contenido de este, ni se presenta especificidades respecto la Ordenación del Municipio. La primera de ellas se deriva de las categorías del Suelo no Urbanizable establecidas por la clasificación del suelo y que se han recogido en el cuadro correspondiente. El capítulo primero vuelve a enumerarlas asociándolas a cinco categorías más otra sin numeración para su posterior regulación.

Otra especificidad obligada es la que induce la definición del concepto de Núcleo de Población y la determinación de las circunstancias que puedan originar su formación. Junto con las disposiciones relativas a las parcelaciones rústicas está tratada en el capítulo segundo. Al no hallarse en él ni en los siguientes ninguna disposición preventiva al respecto, cabe suponer que la imposibilidad del surgimiento de núcleos de población queda satisfecha mediante el cumplimiento de las normas que afectan a esta clase de suelo.

El capítulo tercero establece el carácter general de la regulación del uso del suelo. De ella surgen siete categorías más otra correspondiente a la no determinación del uso. Previamente se recoge otro listado de nueve categorías, procedentes de Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades del Plan especial del Medio

Físico de la Provincia de Cádiz; señalándose sin carácter complementario respecto a las disposiciones del Plan General.

El artículo segundo contiene la regulación de actividades sin ceñirse a ninguna de las dos clasificaciones anteriores. Sus determinaciones se distribuyen en cuatro grandes grupos. El primero referido a las actividades extractivas, el segundo a las constructivas, el tercero a los vertederos de residuos sólidos y el cuarto al vertido de aguas residuales.

Finalmente el capítulo cuarto trata de las condiciones específicas de las categorías del suelo establecidas en el capítulo primero. Se regulan los usos permitidos y prohibidos; se señalan las parcelas mínimas de secano y de regadío solo en el caso particular de los suelos de protección agropecuaria, que no se recoge en las taxonomías mencionadas y al suelo no urbanizable común se le reitera en dos artículos distintos la misma permisión de todos los usos.

Un cuadro de regulación de Suelo no Urbanizable, con su clave de interpretación relaciona al final del título las siguientes instrucciones:

1. Denominación del área. Se trata de zonas de suelo no urbanizable recogidas en los planos de ordenación.
2. Regulación del área. Determinaciones genéricas definidas en el título décimo.
3. Remisión a planeamiento. De las setenta y dos áreas, trece se remiten a "proyecto temático" y el resto se afectan por ordenanza directa.
4. Regulación del suelo. Según las categorías del cuadro de clasificación del suelo no urbanizable de las que se suprime la correspondiente al especialmente protegido.
5. Usos del suelo. Según el listado de carácter general establecido en el capítulo tercero al cual se añade el epígrafe "áreas de servicio de carreteras"

#### **Título Octavo. Condiciones Generales de Protección del Patrimonio.**

En el concepto de Patrimonio Histórico la normativa engloba los bienes culturales, sociales y económicos, sean estos de carácter natural o artificial. Esta precisión que se hace en el artículo primero del título, explica la inclusión en el mismo de disposiciones de protección que frecuentemente se sitúan en otros apartados, como pueden ser las relativas a elementos del Medio ambiente.

El primer capítulo, aparte del concepto mencionado establece sus extensiones y la articulación de regulaciones y medidas de protección desde diferentes enfoques. Menciona como documentos del Plan destinados a este fin, los catálogos arqueológicos y de la edificación a los que añade una "protección general de los espacios naturales en aplicación de las normas referentes al SNU, así como las protecciones específicas que con calidad de determinaciones, se establecen en los

planos de CCRU y las fichas que los complementan". Lo difuso de este sistema de preceptos, quedará paliado con lo que parece ser una regulación agregada al primer texto de las Normas Urbanísticas, que aparece al final del texto de este título, pero no queda recogido en el Índice de Materia de la Normativa.

El capítulo segundo se refiere a la protección del Patrimonio Arquitectónico precisando el ámbito de aplicación de las normas. Se establecen a continuación seis categorías para la catalogación de edificios y en sendas secciones, las normas de protección mediante acciones correlativas a las categorías y las condiciones de tramitación de las obras.

El tercer capítulo reúne las condiciones y normas de protección de los Elementos y Espacios Naturales y las condiciones y normas de protección del Catálogo Arqueológico. Dichas condiciones y normas son de carácter general, sin perjuicio de determinaciones específicas en otros documentos o regulaciones sectoriales.

El anexo mencionado antes y no epigráfico en el índice presenta dos títulos: "Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades" y "Normas sobre protección de Recursos de Dominio Público. Por la redacción de su texto, parece proceder del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia.

El contenido de su primera parte atiende a los epígrafes generales de Protección de recursos Hidrológicos, de la Vegetación, de la Fauna, del Suelo, del Paisaje, de los Yacimientos de Interés Científico de las Vías Pecuarias, del Litoral, y atmosférica. Sistematización que no se ha encontrado referida en ningún otro documento del texto refundido. Sin embargo, los epígrafes de la segunda sección del anexo, si se corresponden con los relacionados en el capítulo tercero del título anterior, relativo al suelo no urbanizable.

Estos epígrafes corresponden a los usos del SNU y las disposiciones correspondientes a ellos tienen, según el artículo primero de dicho capítulo, carácter complementario respecto a las del Plan General.

#### **Título Noveno. Paramentos y Condiciones Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno.**

De la misma manera que los títulos correspondientes al régimen del suelo, podemos considerar este como otro título genérico de las normativas urbanísticas de los Planes Generales. Cabe señalar que en este caso, tal y como indica el título, se atiende a dos vertientes: la relativa a los parámetros, a modo de glosario, para evitar imprecisiones de lenguaje ó interpretación, y la relativa a los parámetros, a modo de glosario, para evitar imprecisiones del lenguaje o interpretación, y la relativa a condiciones generales, algunas de las cuales se concretan en valores cuantificados.

Otro extremo que debe remarcar es la ausencia en la normativa de otro u otros títulos de la misma naturaleza referidos, por ejemplo, a las condiciones generales de los usos y actividades de la urbanización ó de la protección, en los mismos aspectos, de glosario y condiciones comunes, que presenta este. También ha de señalarse la escasa concordancia del listado de condiciones generales establecidas aquí con las correspondientes particularizadas, que aparecen en estas normas o en otros documentos como la Fichas de Planeamiento. Respecto al término "fichas" se menciona aquí, en el artículo segundo del primer capítulo, unas denominadas "Fichas de Condiciones"; denominación que hay que añadir a las tres ya citadas en el presente análisis, en el apartado correspondiente al título primero.

#### **Título Décimo. Regulaciones y Áreas de Regulación Tipo.**

Título clave para comprender el método de ordenación empleado, e imprescindible para el entendimiento de algunos documentos del Plan General. Se estructura en diez capítulos; el primero establece las definiciones de Regulación, tipos de áreas de Regulación tipo, el ámbito y aplicación de dichas regulaciones, y las Tipologías de regulación fijadas. El último capítulo de las disposiciones comunes y los efectos de la regulación tipo. Los ocho capítulos restantes corresponden uno a cada tipo de regulación.

En cuanto a las definiciones conviene transcribirlas por el carácter fundamental que revisten. El artículo primero dice: "Regulación, tipo, definición. Son determinaciones genéricas en relación a las condiciones objetivas que hacen referencia a los modos y criterios de actuación de acuerdo a la dinámica que se considera base de las demás determinaciones generales y particulares contenidas en las presentes normas". El artículo quinto: "Área de regulación tipo. Las áreas de regulación tipo constituyen, para toda clasificación y calificación de suelo que se contempla, las piezas fundamentales sobre las que se asienta el desarrollo del presente Plan General". La importancia de estos conceptos queda pues bien reflejada en sus respectivas definiciones y subrayada por la observación final.

La definición de cada una de las áreas de regulación, o incluso su mera denominación, dan una idea clara de lo que pretende la ordenación propuesta por el Plan Genial en cada una de ellas. Por ello resulta extraña la falta de referencia a las regulaciones y áreas de regulación en otras partes del documento de normas, y desde luego en la memoria General, donde se trata el tema de los criterios y objetivos del Plan. Una hipótesis que podría explicarlo, de la de que este título décimo se hubiese alterado totalmente para el Texto Refundido del documento de planeamiento. Esto arrojaría también alguna luz sobre la falta de correspondencia entre los nombres de estos recintos de planeamiento, y los que parecen ser sus homólogos, afectados por sus respectivos coeficientes de homogeneización, como veremos más adelante al tratar el título undécimo de las Normas. En el cálculo de dichos coeficientes desaparecen la séptima y octava categorías. En las fichas de planeamiento, sin embargo, si aparece la categoría octava, aunque únicamente en

las que corresponden a alguna de las zonas industriales. Ello induce a pensar en eventuales alteraciones del planeamiento en estas zonas, que no han quedado recogidas en otros documentos. Respecto a la séptima regulación, solo se ha detectado su aplicación a veinte de las setenta y dos áreas del suelo no urbanizable y esta referencia únicamente reflejada en el cuadro de regulación de dicho suelo, que aparece como anexo al título séptimo. Además de estas veinte citadas, otras dos figuran con la mencionada regulación octava.

El contenido de los capítulos dedicados a cada área observada en todos la misma organización: el primer artículo de cada capítulo, epigrafiado siempre como "definición", da cuenta de los objetivos y acciones que han de llevarse a cabo en el área de que se trate. El segundo artículo, que repite su texto en los ocho capítulos, remite a los planos de ordenación para identificar el ámbito del área. Sucede, que dichos planos presentan únicamente las letras correspondientes al núcleo en que está incluido el ámbito más un número de orden, por lo cual debe recurrirse a las fichas de planeamiento para obtener el tipo de regulación que corresponde. Por último, los artículos tercero y cuarto que cierran cada capítulo, señalan las obras admitidas y prohibidas en cada área de regulación.

Las disposiciones comunes regulan la aplicación de las regulaciones, su compatibilidad con otras determinaciones del Plan y los efectos sobre las condiciones de fuera de uso, volumen, alineación u ocupación.

#### **Título Undécimo. Áreas de Reparto y Coeficientes de Homogeneización Tipo.**

El último título de esta normativa está subdividido en dos capítulos. El primero enumera los distintos tipos de áreas de reparto que surgen, y el segundo los coeficientes respectivos a ellas. Las áreas que se establecen con carácter general responden a tres tipos: áreas de reparto genéricas, áreas de reparto específico, y áreas de reparto económico. Las áreas denominadas genéricas y las denominadas específicas, reflejan determinados aspectos metodológicos de la ordenación propuesta, mientras, que las áreas de reparto económico, corresponden a repartos concretos en ámbitos de reparcelación económica, y solamente se reflejan en las fichas y planos de gestión y régimen de suelo.

Las áreas de reparto genérico coinciden con las que en la memoria general se han denominado áreas coherentes: la del río Guadiaro, la de la ciudad de San Roque, y la de la Bahía. Se definen por su "especialización y valor geoestratégico, englobándose en ellas diferentes núcleos de población y usos". El término "geoestratégico" seguramente haga referencia a la vocación urbanística de los territorios que integran cada área y los "núcleos de población y usos", responden a los criterios de la definición de las áreas de reparto específico. En efecto, estas son "núcleos de población consolidados o definición exclusiva de uso dentro de un área coherente". Es decir, puede colegirse que las áreas de reparto específico están contenidas en las áreas de reparto genérico. Pero el empleo de los términos "áreas

coherentes", núcleos, o "definición de uso exclusivo" induce a la confusión, por cuanto las áreas coherentes engloban también zonas de suelo no urbanizable, y uso exclusivo no designa el mismo concepto que uso dominante, que parece ser el criterio con el que están determinadas estas áreas en los planos de ordenación.

El segundo capítulo trata los coeficientes de homogeneización tipo. Parece tratarse de los coeficientes que el título séptimo de la memoria general denomina correctores. No coinciden salvo en el nombre de alguno de ellos y tampoco coinciden los listados de sus áreas correspondientes, que aquí estamos denominando de reparto específico. Por otra parte los núcleos relacionados en la memoria general sí se corresponden con los que contienen las fichas de planeamiento, pero los coeficientes empleados en estas parecen ser en cambio los calculados en las presentes normas, excepto aquellos que corresponden a cuatro núcleos del área del río Guadiaro y a uno del área de San Roque ciudad, que en el texto de estas normas no aparece, al no estar determinados en ellas sus respectivos ámbitos.

Aparte de estas desconexiones, otros coeficientes dan la sensación de haber cambiado de naturaleza, como es el caso de los "coeficientes relativos de áreas coherentes y núcleos de población", según denominación de la tabla resumen de cálculo que aparece al final de este título, coeficientes que no guardan relación alguna con los "coeficientes relativos de núcleo y área" que se definen en su capítulo segundo.

A pesar de estos inconvenientes, se ha tratado de establecer el método aplicado para la obtención de los "coeficientes de las áreas de planeamiento" que figuran en el cuadro antes mencionado, pero la aparición de una entrada de clave desconocida, que se enumera de uno a seis hace imposible explicitar el método. Esta clave parece responder a seis de las ocho categorías de regulación que se han tratado en el apartado anterior, pero la relación entre ellas y los valores que se les asigna, no se han encontrado en ninguno de los documentos del Texto Refundido que se analiza.

#### **DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA.**

##### **El Documento.**

El documento que constituye el Estudio Económico-Financiero y Programa del Plan constituye el Tomo 2 de los que componen la documentación del Plan.

Precedidos de una breve Memoria expositiva sobre la intención y metodología del estudio, constituyen el cuerpo del documento:

- Una colección de cerca de 4.000 fichas denominadas Condiciones Generales del Área correspondiente cada una de ellas a una de las Áreas de Planeamiento en que en función de su Regulación, Clasificación, Ordenanza, Sistema de Actuación y Usos Dominantes queda dividido el territorio.

En cada una de ellas, además de las determinaciones generales del planeamiento, se recogen los coeficientes de área, de urbanización y de valoración ya referidos igualmente en las Fichas de Planeamiento, y un coeficiente que denomina Coeficiente de Urbanización del Núcleo (C.U.N.). En cuadro independiente se recogen las inversiones necesarias para la urbanización de cada Área y el tipo de inversión a que corresponde -pública estatal, pública local, pública local y privada, o privada-, así como la participación del Área en el costo infraestructuras exteriores a ella.

En otros dos cuadros se recogen las inversiones lucrativas previstas en el Área, diferenciadas según su uso, así como el número de viviendas previsto y las inversiones en equipamientos, diferenciadas también por su tipología.

- Una colección de fichas denominadas Condiciones de los Sistemas Generales correspondiente cada una a un Área de dichos sistemas.

En cada una de las fichas se recoge la localización del Área, el tipo de sistema general, el sistema de obtención del suelo, la superficie afectada, la valoración del suelo y el coste de la infraestructura, el tipo de inversión, la programación y el sistema de gestión previstos.

- Una colección de fichas denominadas Condiciones Generales de las Infraestructuras Exteriores correspondiente cada una de ellas a cada una de las infraestructuras generales, con una composición similar a las fichas anteriormente descritas.

- Una serie de listados denominados Informes donde se resumen y suman las inversiones interiores de las Áreas de Planeamiento, Sistemas Generales e Infraestructuras exteriores a aquellas, especificándose el cuatrienio al que se le asigna -primero, primero y segundo, segundo o no programado- y la financiación previsto -público local, público local y privado, privado, y público estatal-.

## Memoria.

El Estudio Económico Financiero se presenta como un documento íntimamente ligado a la política urbanística del Plan en cuanto a la concreción de sus objetivos y de las inversiones necesarias así como a los medios de financiación disponibles.

Como objetivos del planeamiento reconoce:

- La consolidación de los suelos existentes, mediante la inversión necesaria en infraestructuras y

- La vinculación de la puesta en funcionamiento de los suelos programables a sus infraestructuras correspondientes.

- Para ello, el Estudio Económico-Financiero cree ventajoso referir las inversiones públicas y privadas a cada una de las Áreas de Planeamiento definidas en el Plan,

mediante el cálculo del coste de la eliminación de los déficits existentes y del coste de la implantación de las nuevas infraestructuras.

Considera como principal ventaja de la subdivisión del territorio que esto supone la de que, al estar asignados los costes y las inversiones a áreas pequeñas, es fácil siempre la formación de áreas versátiles del tamaño que se estime necesario.

### Informes contenidos en el Estudio.

El resumen de los Informes queda reflejado en los cuadros siguientes:

Inversiones en infraestructuras en Áreas de Planeamiento (en millones de pesetas).

CUATRIENIO	INVERSION
Primero	15.659,6
Primero y Segundo	6.406,4
Segundo	2.628,4
No Programado	4.530,1
TOTAL	29.224,5

Las inversiones correspondientes al Primer Cuatrienio, en función de su financiación son las siguientes:

Inversiones en infraestructuras en Áreas de Planeamiento (en millones de pesetas) correspondientes al Primer Cuatrienio según tipos de financiación.

TIPO DE INVERSION	INVERSIÓN
Pública local	354,8
Pública local y Privada	708,9
Privada	14.595,9
TOTAL	15.659,6

La inversión y Programación en Infraestructuras exteriores a la Áreas son las siguientes:

Inversiones en infraestructuras exteriores a las Áreas de Planeamiento (en millones de pesetas) según tipos de financiación.

TIPO DE FINANCIACION	SUPERFICIE AFECTADA	VALORACIÓN DEL SUELO	COSTE DE LAS INFRAESTRUCTURAS
Pública estatal	756.500	378,3	3.026,0
Pública local	82.960	41,5	144,1
Pública loc. y Privada	31.200	15,6	57,4
Privada	66.750	33,4	128,7

TOTAL 937.410 468,8 3.356,2

La inversión en Equipamiento es la siguiente:

Inversiones en Equipamiento colectivo (en millones de pesetas) según tipología:

#### TIPO DE EQUIPAMIENTO INVERSIÓN

Equipamiento Comercial	480,0
Equipamiento Asistencial	1.010,3
Equipamiento Educativo	2.911,0
Equipamiento Deportivo y Zonas Verdes	4.503,6
TOTAL	8.904,9

La inversión en Sistemas Generales es la siguiente:

Inversiones en Sistemas Generales (en millones de pesetas) según tipo de inversión:

TIPO DE FINANCIACION	VALORACIÓN SUELO	DEL COSTE DE LAS INFRAESTRUCTURAS
Pública estatal	0,0	5,0
Pública local	20,3	1.710,4
Pública local y Privada	20,7	207,4
Privada	26,3	2.148,4
TOTAL	67,3	4.071,2

#### PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Hasta la fecha en desarrollo del P.G.M.O.U. se han tramitado, según el Ilustre Ayuntamiento de San Roque, ciento cuarenta y dos Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Este planeamiento de desarrollo, centrándonos en el uso residencial, podemos circunscribirlo a tres áreas claramente diferenciadas:

- Los Núcleos de población en torno a la Bahía de Algeciras.
- El conjunto formado por Sotogrande y Las Mesas.
- Los Núcleos de carácter tradicional o de menor escala de la vertiente mediterránea.

Entre los primeros están: San Roque, Taraguilla, La Estación, Campamento y Puente Mayorga.

En el último grupo podemos incluir a Guadiaro, San Enrique y Torreguadiaro.

#### Los Núcleos de Población de la Bahía.

Está integrado por tres Núcleos o conurbaciones claramente diferenciados:

- Núcleo de San Roque.
- Estación y Taraguilla.
- Campamento y Puente Mayorga.

Estos tres Núcleos han tenido un desarrollo dinámico y parejo.

#### Conjunto de Sotogrande y Las Mesas.

Este extenso sector de carácter turístico o de segunda vivienda ha sido también muy dinámico, pero con distintas características.

Además se ha de tener en cuenta que estos dos sectores están afectados con Convenios urbanísticos que reducen sensiblemente la capacidad residencial de los mismos en torno al 50%.

#### Vertiente Mediterránea.

Estos Núcleos han tenido un desarrollo urbanístico desigual: Guadiaro y San Enrique, nos muestran dos extremos de este panorama que podemos calificar de desarrollo medio en el caso de Guadiaro y de muy escaso desarrollo en el de San Enrique.

#### PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN CADA NÚCLEO.

#### PLANEAMIENTO APROBADO SEGÚN TIPOS.

Relación de planeamiento aprobado vigente en el municipio, indicando promotor, núcleo, unidad de actuación y aprobación.

Se adjuntan a continuación los listados de:

- Planeamiento General: PGMOU y modificaciones.
- Programas de Actuación urbanística
- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Estudios de Detalle.
- Delimitación de Unidades de Actuación.

## MODIFICACIONES PLAN GENERAL (PGEN)

PGEN	PROMOTOR	PROYECTO	STR	CPU A. DEF.	BOP
2005/001	AYUNTAMIENTO / EMGREAL	P.A.U. PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIONES DE USO PÚBLICO	AL	02/003/2006	197 16/10/2006
2004/002	AYUNTAMIENTO / EMPRESA PUBLICA PUERTOS ANDALUCÍA	MOD. PUNTUAL ZONA DE LA (ZAL) DEL C. GIBRALTAR	047-NU	16/11/2005	060 29/03/2006
2003/001	COSMO REAL PROP.	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SECTOR 008-SE	008-SE	08/11/2004	
2002/003*	VILLALAND SA	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU NU-19	019-NU	13/07/2004	149 30/06/2005
2002/002	CALPE MADERAS S.L.	MODIFICACIÓN PUNTUAL NU-20	020-NU	23/11/2006	
2002/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL ANTIGUO CUARTEL DIEGO SALINAS	013-SR	12/11/2002	010 14/01/2003
2001/002	COINMASA	MODIFICACIÓN PUNTUAL PP-TA-003 P.I.	048-NU	23/12/2003	122 28/05/2004
2001/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AREA NU-48	048-NU	05/04/2002	
2000/001	ESPACIO IBERICO GENERAL DE PROMOCIONES	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SUBSECTORES 22 Y 23 DE SOTOGRADE	022-SO	15/05/2001	111 16/05/2002
1998/004	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AREA ES-7	007-ES	09/06/1999	162 15/07/1999
1998/002*	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMA URBANÍSTICA ARTICULO 12 TITULO 5		03/12/1998	016 21/01/1999
1997/002*	SOTOGRADE SA	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA 6.2. ART. 2 APART. 2 DEL PGOU	TM	17/02/1999	
1997/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "EL REPOSO"	025-SR	31/10/1997	291 18/12/1997
1996/013	AYALA ESPAÑA SA	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "HACIENDAS DE SAN ENRIQUE"	008-NU	29/05/2002	186 12/08/2002
1996/007	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU M1-018 Y NU-48 ESTACIÓN	001-ES	05/11/2001	
1996/006	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "HUERTA VARELA"	012-SR	30/07/1998	208 08/09/2002
1996/005	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU TARAGUILLA "LA POLVORA"	001-TA	30/07/1998	206 05/09/1998
1996/004	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "LA TORRECILLA"	001-SR	30/07/1998	
1996/002	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU SUBSECTOR 20 DE SOTOGRADE	020-SO	30/07/1998	206 05/09/1998
1995/002	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU	010-GD	03/07/1996	180 03/08/1996
1995/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "VILLA VICTORIA"	006-PM	07/02/1996	
1994/001*	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU RELAC. ACTIVIDADES AFECTADAS AL RAMINP	TM	17/09/1993	012 17/01/1994
1992/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "VILLA VICTORIA"	006-PM	10/04/1992	182 07/08/1992

\* Modificaciones de las NNUU

**TOTAL EXPEDIENTES: 23**

## P.A.U. : PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (PAU)

P.A.U.	PROMOTOR	PROYECTO	STR	CPU A. DEF.	BOP
1998/05	SOTOGRADE SA	P.A.U. SUBSECTOR 53 DE SOTOGRADE	053-SO	17/05/1999	

**Total expedientes : 1**

## PLANES ESPECIALES (PESP)

PESP	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	BOP
2007/003	ENAGAS SA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES	P.E. INFRAESTRUCTURAS DESDOBLAMIENTO PARCIAL RAMAL C GIBRALTAR FASE II		23/03/2007	
2006/003	CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS	P.E. SECTOR 002-ES-CTM (ZAL)	002-ES	7/11/2006	233 01/12/2006
2004/004	GLENTON ESPAÑA SA	P.E. DEL COMPLEJO HÍPICO DEPORTIVO EL POLO	019-NU	15/03/2005	132 08/07/2005
2004/003	GESTIMES (ALDIA)	PERI AREA 5 SECTOR 12-SR	012-SR	03/05/2007	34 19/02/2009
2004/002	EMROQUE SA	PERI P.E. DE REFORMA INTERIOR "CUARTEL DIEGO SALINAS"	013-SR	03/03/2005	186 28/09/2006
2003/003	AYUNTAMIENTO -SEPE	MOD. PEYSI 03-PEI	003-PI	06/05/2004	035 21/02/2006
2002/002	INTERQUISA	MODIFICACIÓN PUNTUAL AREA 04-PEI DEL PEYSI	004-PI	16/11/2004	056 10/03/2005
1998/004	GAS NATURAL SDG S.A.	MODIFICACIÓN DEL PEYSI AREAS 07-08 Y 014-PEI	007-PI	25/07/2000	250 27/10/2000
1998/003	PETROQUIMICA ESPAÑOLA SA	MODIFICACIÓN AREAS 16 Y 18 PEI DEL PEYSI	016-PI	15/05/2001	142 21/06/2001
1998/001	SOTOGRADE SA	P.E. DE LA ZONA B DE LA MARINA (MODIFICACIÓN)	003-PS	09/06/1999	168 22/07/1999
1994/001	AYUNTAMIENTO, PREENTA INERCO	P.E. Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL)	001-PI		120 27/05/1995
1993/001	AYUNTAMIENTO	P.E.Y.S.I. EN EL AREA DE LA BAHIA	TM		289 16/12/1993

**Total expedientes: 12**

## PLANES PARCIALES (PPAR)

PPAR	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	BOP
2000/013	ALCAIDESA SA	MODIFICACIÓN ELEMENTOS P.P. SECTORES 001-AL Y 002-AL	001-AL	03/05/2007	186 25/09/2007
2000/012	VIANSUR DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.	REFORMADO P.P. SECTOR 008-SE	008-SE	06/07/2006	129 08/07/2008
2000/010	PROMOCIONES Y ALZADOS DEL SUR	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.P. 001-TA	001-TA	19/07/2006	
2000/009	ASAHI KANKO SA	MODIFICACIÓN DEL REFUNDIDO P.P.	001-ME	03/11/2005	108 09/06/2006
2000/007	COINMASA	P.P. SECTOR TA 03	003-TA	02/06/2005	274 26/11/2005
2000/005	RUSTICOS Y BALDOSAS ANA	MODIFICADO P.P. 001-TA, SECTOR 1, MANZANA VP-12	001-TA	04/03/2004	142 22/06/2005

2000/004	COSMO REAL PROP.	P.P. ORDENACIÓN SECTOR 008-SE	008-SE	13/03/2005	
2000/001	ALCAIDESA INMOBILIARIA	P.P. SECTORES 001-AL Y 002-AL	001-AL	12/11/2002	010 14/01/2003
1999/002	FISOL SA	P.P. "LA TORRECILLA"	001-SR	23/12/2003	
1998/003	ZEGRI S.L.	P.P. "LOS ALAMOS"	015-TG	23/12/2003	098 30/04/2003
1998/002	SOTOGRADE SA	P.P. SUBSECTORES 52 Y 53 SOTOGRADE	052-SO	09/06/1999	178 03/08/1999
1998/001	SOTOGRADE SA	P.P. SUBSECTOR 50	050-SO	09/06/1999	178 03/08/1999
1997/001	SOINMASA SA	P.P. "LA LOMA DE LA POLVORA"	001-TA	09/06/1999	285 11/12/2000
1996/001	RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL	P.P. "VILLA VICTORIA"	006-PM	03/06/1996	201 29/08/1996
1993/003	MIGUEL MATEO SALCEDO Y MANUEL VAZQUEZ	P.P.	010-GD		192 20/08/1997
1993/002	ASAHI KANKO	P.P. SAN ROQUE CLUB	001-ME		137 17/06/1991
1993/001	RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL	P.P. SECTOR PM-6 "VILLA VICTORIA"	006-PM	30/06/1993	
1992/001	FINANCIERA SOTOGRADE SA	P.P. SUBSECTOR 50	050-SO		

Total expedientes: 18

### ESTUDIOS DE DETALLE (EDET)

EDET	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	BOP
2007/002	MERIL DOS	MODIF. E.D. FINCA 15590 TORREGUADIARO	006-TG	14/01/2008	053 19/03/2008
2007/001	GESTIMES	E.D. PARCELA XXVIII SUBSECTOR 50	050-SO	05/11/2007	012 18/01/2008
2006/007	ROS Y FALCON SA	E.D. PARCELA H-2 LA ALCAIDESA	001-AL	08/02/2007	080 27/04/2007
2006/006	MORIMEN 2005	E.D. Y DELIMITACIÓN AREA 2 MOD. PGOU M-011-S	011-SE	03/08/2007	199 16/10/2007
2006/005	ROS Y FALCON SA	REFORMA ESTUDIO DE DETALLE RI-6 Y RI-7	001-AL Y 002-AL	02/11/2006	080 27/04/2007
2006/004	EPSA	E.D. PARCELA A5 PLAN PARCIAL PM-6 VILLA VICTORIA	006-PM	06/07/2006	203 24/10/2006
2006/001	GESTORIA INMOBILIARIA BAHIA DE LA LUZ S.L.	MODIFICACIÓN DEL E.D. AREA SR-21 PARCELA C	021-SR	01/06/2006	187 29/09/2006
2005/011	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELAS XII Y XXII SUBSECTOR 50	050-SO	01/12/2005	070 17/04/2006
2005/010	ROS Y FALCON SA	E.D. PARCELA RI-5	001-AL Y 002-AL	06/07/2006	213 06/11/2007
2005/009	INMOBILIARIA ZEGRI S.L.	E.D. PARCELAS T 2-1 Y T 2.2 Y DELIMITACIÓN UDE	015-TG	02/03/2006	057 23/03/2007
2005/008	EMROQUE	E.D. MANZANA N° 8 AREA 10-GD	010-GD	02/03/2006	
2005/007	JOSE HERRERA BERNAL	E.D. EN BLOQUE A. MOD. REFUNDIDO REFORMA P.P. SAN ROQUE CLUB	001-ME	20/11/2006	030 12/02/2007
2005/005	JOSE HIDALGO GOMEZ	E.D. SECTOR 001-ES AREA 1.1.	001-ES	12/01/2006	208 31/10/2006
2005/004	ROS Y FALCON SA	E.D. PARCELA RI-6 Y RI-7	001-AL Y 002-AL	06/10/2005	268 19/11/2005
2005/002	COMAREX	E.D. PARCELA RI-10 ALCAIDESA	001-AL Y 002-AL	06/07/2006	185 27/09/2006
2004/020	PROMAGA	E.D. PARCELA RI-3 ALCAIDESA	001-AL	19/05/2005	076 25/04/2006
2004/019	ROS Y FALCON SA	E.D. PARCELA RI-4 ALCAIDESA	001-AL	07/04/2005	186 25/09/2007

EDET	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	BOP
2004/018	ARMILAR PROCAM S.L.	E.D. PARCELA RI-2 ALCAIDESA	001-AL Y 002-AL	19/05/2005	144 24/06/2005
2004/017	GALESUR S.L.	REFORMADO 2º E.D. PARCELA AREA 23 PEI	023-PI	06/10/2005	006 11/01/2006
2004/016	JARDINERIA SOTOGARDEN	E.D. SUBSECTOR 26 SOTOGRADE	026-SO	18/03/2005	110 16/05/2005
2004/015	ROS Y FALCON SA	E.D. PARCELA RI-8 ALCAIDESA	001-AL Y 002-AL	21/02/2005	
2004/014	PROMOVEN PROMOCION Y VENTA	E.D. PARCELA RI-1 ALCAIDESA	001-AL Y 002-AL	07/07/2005	068 11/04/2006
2004/013	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN XXIX SUBSECTOR 50	050-SO	22/12/2004	082 12/04/2005
2004/012	VALDERRAMA ESTATES	E.D. SUBSECTOR 42 Y 46 SOTOGRADE	042-SO	18/03/2005	263 14/11/2005
2004/011	PEREZ MUÑOZ LA LINEA SA	MODIFICACIÓN E.D. AREA 23 PEI	023-PI	02/03/2006	188 02/10/2006
2004/008	PARQUES VALGRANDE SA	MODIFICACIÓN E.D. SUBSECTOR 41 SOTOGRADE	041-SO	03/06/2004	
2004/007	METROVACESA Y SOTOGRADE	E.D. POLIGONO 5 MOD. PLAN ESPECIAL ZONA B DE LA MARINA	PS	03/06/2004	100 04/05/2005
2004/006	JUNTA COMPENSACION INVESPAÑIA	E.D. Y DELIMIT. U.E. VIALES 1-3-4-6-6B Y 8	001-TG	21/02/2005	132 10/06/2005
2004/005	JUNTA COMPENSACIÓN INVESPAÑIA	E.D. Y DELIMITACIÓN U.E. VIALES 1-14-19-20-21	001-TG	21/02/2005	132 10/06/2005
2004/002	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN SUBSECTOR 34 SOTOGRADE	034-SO	22/12/2004	131 09/06/2005
2004/001	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCEL. PARCS. V,VI,XVI Y XVII SUB 50	050-SO	22/12/2004	091 22/04/2005
2003/016	SDAD. COLOMBINA DE PROMOC. INMOBILIAIRAS	E.D. SECTOR 001-TC	001-TC	01/06/2006	193 09/10/2006
2003/015	FERNANDEZ RODRIGUEZ MIGUEL	E.D. FINCAS EN P.I. PN-133 CAMPAMENTO	023-PI	04/11/2004	
2003/014	PROMAGA	E.D. PARC. R-1 PLAN PARCIAL VILLA VICTORIA	006-PM	06/05/2004	
2003/013	CURRIN SA	NUEVO E.D. SECTOR ES-18	018-ES	03/03/2005	171 26/07/2005
2003/012	AYUNTAMIENTO	E.D. AREA 006-CA	006-CA	06/05/2004	107 12/05/2005
2003/011	SOTOGRADE SA	MODIFICACIÓN E.D. PAR. 1/P2, 2P2,3P2,4P2,5	PS	30/12/2003	044 23/02/2004
2003/010	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELAS 1-2-3-4-5-6-7-8P/2 LA MARINA DE SOTOGRADE	PS	06/11/2003	
2003/006	VENTA DE VVDAS. Y EDIFICIOS REHABILITADOS	MODIFICACIÓN E.D. UD. EJECUCIÓN 1 SECTOR 022-TG	022-TG	05/05/2005	055 23/03/2006
2003/005	ALEJANDRO GIMENEZ ALEJANDRO	REFORMADO E.D. DEL AREA TG-002 POLIGONO II	002-TG	08/01/2004	
2003/002	MERIL DOS S.L.	E.D. FINCA 15590 COLINAS DEL MAR	006-TG	10/06/2004	135 14/06/2005
2002/016	VALDERRAMA ESTATES SA	E.D. ZONA R1 2B RESULTANTE ZONA B SUBSECTOR 47	047-SO	06/05/2004	124 01/06/2005
2002/014	ENGRAULIS S.L.	MODIFICACO E.D. AREA 4 SECTOR 012-SR	012-SR	05/03/2003	133 11/06/2003
2002/013	GALESUR S.L.	E.D. (REFORMADO)AREA 23 PEI	023-PI	28/11/2002	042 20/02/2003
2002/011	EMROUE SA	E.D. PARC. A1, A2, A3 Y A4 VILLA VICTORIA	006-PM	12/09/2003	
2002/010	PROMOCIONES INMOBILIARIAS ESPACIO	ADAPTACIÓN E.D. SUBSECTORES 22 Y 23	022-SO	09/08/2004	133 11/06/2005

EDET	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	BOP
2002/009	GESTION DE SUELOS Y EDIFICIOS S.L.	MODIFICADO E.D. UNIDAD 2 PARC. 1 ZONA 40-B SEC	038-SO	22/10/2003	049 01/03/2004
2002/008	SOTOPANIAGUA SA	E.D. DELIMITA. U.E. Y PARCELACIÓN SUBS. 25-A	025-SO	20/03/2003	089 19/04/2003
2002/007	CONSTRUYE Y PROMOCIONA 3500 S.L.	REFORMADO E.D. POLIGONO INCOSUR	023-PI	28/11/2002	067 22/03/2003
2002/006	PARQUES DE VALGRANDE	MODIFICADO E.D. SUBSECTOR 41 PARCS.53- C1 Y	041-SO	31/10/2002	019 24/01/2003
2002/005	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN PARCS. I,II,III Y IV	050-SO	05/03/2003	183 08/08/2003
2002/004	SOTOPANIAGUA SA	E.D. SECTOR 26 C SOTOGRADE	027-SO	17/10/2003	021 27/01/2004
2002/003	B.P. S.L.	E.D. AREA 006-TG. COLINAS DEL MAR. PARC 630042	006-TG	05/03/2003	
2002/001	PRINVER MARTIN S.L.	CN 340 TORREGUADIARO	017-TG	12/07/2002	
2001/010	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELACIÓN PARC. XVII SUBSECTORES 52-53	052-SO	12/07/2002	293 20/12/2002
2001/009	GUERRERO HIDALGO, JOSE CARLOS	REFORMA PUNTUAL E.D. PARCELA MI-007 CAMPAMENTO	010-CA	09/07/2002	232 05/10/2002
2001/008	BALCON DE SUDOESTE S.L.	MOD. PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE 016-TG	016-TG	18/03/2003	092 23/04/2003
2001/008	DIEGO GIMENEZ FERRER	E.D. POLIGONO II AREA TG-002	002-TG	11/07/2002	
2001/007	BLAGDEN PACKAGING FEMBA	E.D. FINCA ACCESO A REFINERÍA FINCA REG. 7241	020-PI	25/04/2002	105 09/05/2002
2001/007	CEPSA ELF GAS SA	E.D. U.E. 18 PEI PEYSI	018-PI	10/01/2002	028 04/02/2002
2001/004	AYUNTAMIENTO	E.D. AREA 022-TG	022-TG	21/06/2001	226 28/09/2001
2001/003	TABOADA FIGUEREDO FRANCISCO J.	E.D. PARCELA VA-3 LA POLVORA	001-TA	27/09/2001	247 24/10/2001
2001/002	SOTOGRADE SA	E.D. 1/P.5 LA MARINA DEL PUERTO DE SOTOGRADE	PS	24/05/2001	136 14/06/2001
2001/001	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELACIÓN PARC. V, VI, VII, VIII, SUBS.52	052-SO	31/05/2001	138 16/06/2001
2000/013	AYUNTAMIENTO	E.D. (MODIFICACIÓN PUNTUAL)	005-TA	22/02/2001	100 03/05/2001
2000/012	PARQUES DE VALGRANDE SA	E.D. SUBSECTOR 41 SOTOGRADE	041-SO	25/01/2001	066 21/03/2001
2000/011	GALESUR S.L.	E.D. AREA 23-PEI, CAMPAMENTO	023-PI	29/11/2001	025 31/01/2002
2000/010	TENGELMAN ESPAÑA SA	MODIFICACIÓN E.D. CA-10	011-CA	21/06/2001	269 20/10/2001
2000/009	METROVACESA DE VIVIENDAS S.L.	E.D. MODIFICACIÓN PLAN ESPEC. ZONA B MARINA	PS	25/01/2001	091 21/04/2001
2000/008	VILELA GALLEGO, JUAN FELIPE	E.D. (MODIFICADO) ZONA B SUBS. 47	047-SO	21/06/2001	
2000/007	PATRIMONIO INMOBILIARIO SIGLO XXI	E.D. MANZANA 11,12,13,14 P.PARCIAL 010-GD	010-GD	30/11/2000	034 10/02/2001
2000/006	COINMASA	E.D.	001-TA	19/10/2000	285 11/12/2000
2000/005	BODEGA, RAFAEL EN R/GETAFE URBANA SA	E.D. SUBSECTORES 22 Y 23 SOTOGRADE	022-SO	30/11/2000	061 15/03/2001
2000/004	ULF VAN BENCKENDOREFF, EN REP. DE VARIOS	E.D. Y REPARCELACIÓN PARCELAS 660833 Y 660834	051-SO	30/11/2000	032 08/02/2001
2000/002	EL SOTO DE PANIAGUA SA	E.D. SUBSECTOR 20 SOTOGRADE	020-SO	13/07/2000	198 26/08/2000
2000/001	SOTOGOLF COSTA SA	E.D. ZONA B SUBSECTOR 47 SOTOGRADE	047-SO	11/04/2000	

EDET	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	BOP
1999/009	JOSE HERRERA BERNAL EN REP. C.VEGA PLATA	E.D. RIOSECO	019-TG	08/01/2002	095 26/04/2002
1999/007	AYUNTAMIENTO	E.D. "MALVASIA"	022-TG	02/12/1999	014 19/01/2000
1999/006	NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA	E.D. PARCELA 520205. SUBZONA 3	031-SO	07/10/1999	281 04/12/1999
1999/005	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN PARCELAS SUBSECTOR 52-53	052-SO	21/09/1999	240 16/10/1999
1999/004	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN PARC. 51.10 SUBS-51 SOTOGRADE	051-SO	09/06/1999	164 17/07/1999
1999/003	TELPIS SA	E.D. PARCELAS 9 Y 10 DEL AREA M1-A17 TG	016-TG	04/11/1999	
1999/002	VALDERRAMA ESTATES SA	E.D. AJUSTE DE PARCELACIÓN	047-SO	07/10/1999	
1999/001	HEREDEROS DE D. ATHENE MARGARET KEATING	E.D. ZONA 4 AREA 012-SR	012-SR	17/03/2000	
1998/004	LA ZAHONERA SA	E.D. MODIFICADO ES-5	002-ES	03/06/1999	
1998/003	SOTOGRADE SA	MOD. E.D. PARCELA 3/P3 LA MARINA DEL PUERTO DE SOTOGRADE	003-PS	24/11/1998	
1998/002	ALROMASA SA	E.D. C/ GENERAL LACY, CUATRO VIENTOS Y POSADA	007-SR	08/04/1999	
1998/001	CURRIN SA	E.D. AREA ES-018	ES	15/10/1998	257 06/11/1998
1997/006	BALCON DEL SUROESTE S.L.	E.D. PARCELA 10 "VISTA LAGUNA"	016-TG	31/10/1997	274 26/11/1997
1997/005	PEREZ JIMENEZ J. RP SIERRASUR S.L.	E.D.	025-SR	03/11/1997	274 26/11/1997
1997/004	AYUNTAMIENTO	E.D. FUENTE MARIA ESPAÑA	002-SR	06/10/1997	251 29/10/1997
1997/003	URBYCASA LA TORRECILLA S.L.	E.D. "LA TORRECILLA"	004-SR	13/07/2000	204 02/09/2000
1997/001	AYUNTAMIENTO	E.D. "EL PALO"	015-SR	12/03/1998	113 19/05/1998
1996/003	MUÑOZ TAMARA, FERNANDO	E.D. C/SABIO Y C/ARCOS	005-GD	20/03/1997	
1995/005	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELA 51.10	051-SO	16/02/1996	
1995/002	CEPSA Y MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ	E.D. AREA 22 DEL PEYSI	022-PI	11/12/1997	041 19/02/1998
1995/001	COINMASA	E.D. REFORMADO DE LA MODIFICACIÓN "POLVORA"	008-TA	01/08/1996	233 05/10/1996
1994/001	URBICAM S.L.	E.D. (REFORMADO) PARCELA EN CAMPAMENTO	010-CA	04/08/1994	179 10/11/1994
1993/003	PUERTO DE SOTOGRADE SA	E.D. POLIGONO P-3 P.ESPECIAL LA MARINA	003-PS	03/03/1994	
1993/002	VALDERRAMA ESTATES SA	E.D.	047-SO	22/06/1994	158 07/10/1994
1993/001	COINMASA SAN ROQUE 93 SA	E.D. MODIFICACIÓN	008-TA	01/07/1993	207 07/09/1993
1992/002	GAPISA/PIERRE RENE ELBAZ	E.D. MODIFICADO	016-TG	14/12/1995	105 08/05/1995
1991/002	JOSE MARIA ALFARO ZORRILLA	E.D.	001-GD	25/02/1992	120 27/05/1992
1991/001	FUENTE M. ESPAÑA S.L.	E.D.	002-SR	05/12/1991	152 03/07/1992
1990/010	EMILIO GARCIA JIMENEZ	E.D. ENTRE C/PASEO DEL PARQUE Y SANCHO EL MAYOR	022-SO	21/08/1991	
1990/009	ALPRESA Y DIAZ S.L.	E.D.	011-CA	03/10/1991	296 24/12/1991
1990/008	ZAHONERA SA	E.D.	002-ES	04/04/1991	110 16/05/1991

EDET	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	BOP
1990/007	AYUNTAMIENTO	E.D. TARAGUILLA	TA	25/01/1991	069 26/03/1991
1990/006	SOTOGRADE SA	E.D. VIAL ACCESO ZONAS SOCIAL Y SERVICIOS	020-SO	25/01/1991	049 01/03/1991
1990/005	INERVID SA	E.D. "PASEO ALAMEDA"	014-SR	28/08/1990	229 03/10/1991
1990/004	AYUNTAMIENTO	E.D. "LA TORRECILLA"	SR	28/08/1990	292 19/12/1990
1990/003	AYUNTAMIENTO	E.D. "EL CALVARIO"	SR	09/11/1989	240 16/10/1990

Total expedientes: 112

### PROYECTOS DE DELIMITACIÓN (PDEL)

PDEL	PROMOTOR	PROYECTO	STR	CPU A. DEF.	BOJ
1990/001	ALMADRABA CABO PLATA	MODIFICACIÓN DELIMITACIÓN U.A.	023-IN	28/08/1990	268 19/11/1990
1990/002	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN DELIMITACIÓN U.A.	018-ES	12/11/1990	035 12/02/1991
1991/001	SOTOISLA SA	MODIFICACIÓN DELIMITACIÓN U.A.	001-GD	23/06/1992	181 06/08/1992
1993/001	PUERTO SOTOGRADE	MODIFICACIÓN DE U.E. ZONA B LA MARINA	003-PS	22/06/1994	
1995/001	AYUNTAMIENTO	DELIMITACIÓN U.E. "EJIDO PUBLICO"	007-SR	07/11/1996	008 11/01/1997
1996/001	AYUNTAMIENTO	DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	002-TG	11/07/2002	
1997/001	AYUNTAMIENTO	DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN	015-SR	12/03/1998	113 19/05/1998
1998/001	FCC INMOBILIARIA	DELIMITACIÓN DE LA U.E.	001-GD	23/04/1999	138 17/06/1999
1998/002	LA ZAHONERA	DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	ES-5	14/15/1998	026 02/02/1999
1998/003	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN HERMANOS VALERIANO	DELIMITACIÓN DE VARIAS AREAS	010-SE	03/02/1999	039 17/02/1999
2001/001	CEPSA ELF GAS SA	DELIMITACIÓN UDS. EJECUCIÓN AREA 18-PEI	018-PEI	10/01/2002	028 04/02/2002
2002/001	GESTION DE SUELOS Y EDIFICIOS	DELIMITACIÓN UDS. EJECUCIÓN PARCELA Nº 1 ZONA 40 B SOTOGRADE	038-SO	05/03/2003	071 27/03/2003

Total expedientes: 12

### 2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.

En el periodo de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras el análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la

urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

### MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL (PGEN)

PGEN	PROMOTOR	PROYECTO	STR	CPU A. DEF.	Fase de ejecución <sup>1</sup>
2005/001	AYUNTAMIENTO / EMGREAL	P.A.U. PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIONES DE USO PÚBLICO	AL	02/003/2006	E
2004/002	AYUNTAMIENTO / EMPRESA PUBLICA PUERTOS ANDALUCÍA	MOD. PUNTUAL ZONA DE LA (ZAL) DEL C. GIBRALTAR	047-NU	16/11/2005	ET
2003/001	COSMO REAL PROP.	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SECTOR 008-SE	008-SE	08/11/2004	E
2002/003	VILLALAND SA	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU NU-19	019-NU	13/07/2004	ET
2002/002	CALPE MADERAS S.L.	MODIFICACIÓN PUNTUAL NU-20	020-NU	23/11/2006	ET
2002/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL ANTIGUO CUARTEL DIEGO SALINAS	013-SR	12/11/2002	E
2001/002	COINMASA	MODIFICACIÓN PUNTUAL PP-TA-003 P.I.	048-NU	23/12/2003	E
2001/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AREA NU-48	048-NU	05/04/2002	E
2000/001	ESPACIO IBERICO GENERAL DE PROMOCIONES	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SUBSECTORES 22 Y 23 DE SOTOGRADE	022-SO	15/05/2001	E
1998/004	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU AREA ES-7	007-ES	09/06/1999	E
1998/002	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMA URBANÍSTICA ARTICULO 12 TITULO 5		03/12/1998	-
1997/002	SOTOGRADE SA	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA 6.2. ART. 2 APART. 2 DEL PGOU	TM	17/02/1999	-
1997/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "EL REPOSO"	025-SR	31/10/1997	E
1996/013	AYALA ESPAÑA SA	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "HACIENDAS DE SAN ENRIQUE"	008-NU	29/05/2002	ET
1996/007	SAN ROQUE ESTACIÓN	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU M1-018 Y NU-48 ESTACIÓN	001-ES	05/11/2001	ET
1996/006	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "HUERTA VARELA"	012-SR	30/07/1998	E
1996/005	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU TARAGUILLA "LA POLVORA"	001-TA	30/07/1998	E
1996/004	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "LA TORRECILLA"	001-SR	30/07/1998	ET
1996/002	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU SUBSECTOR 20 DE SOTOGRADE	020-SO	30/07/1998	E
1995/002	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU	010-GD	03/07/1996	E
1995/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "VILLA VICTORIA"	006-PM	07/02/1996	E

<sup>1</sup> E: Ejecutado ET: En Transformación

1994/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU RELAC. ACTIVIDADES AFECTADAS AL RAMINP	TM	17/09/1993	-
1992/001	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "VILLA VICTORIA"	006-PM	10/04/1992	E

### P.A.U. : PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (PAU)

P.A.U.	PROMOTOR	PROYECTO	STR	CPU A. DEF.	Fase de Ejecución
1998/05	SOTOGRADE SA	P.A.U. SUBSECTOR 53 DE SOTOGRADE	053-SO	17/05/1999	E

### PLANES ESPECIALES (PESP)

PESP	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	Fase de ejecución
2007/003	ENAGAS SA CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES	P.E. INFRAESTRUCTURAS DESDOBLAMIENTO PARCIAL RAMAL C GIBRALTAR FASE II	SUPRAMUNICIPAL	23/03/2007	ET
2006/003	CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS	P.E. SECTOR 002-ES-CTM (ZAL)	002-ES	7/11/2006	ET
2004/004	GLENTON ESPAÑA SA	P.E. DEL COMPLEJO HIPICO DEPORTIVO EL POLO	019-NU	15/03/2005	ET
2004/003	GESTIMES (ALDIA)	PERI AREA 5 SECTOR 12-SR	012-SR	03/05/2007	E
2004/002	EMROQUE SA	PERI P.E. DE REFORMA INTERIOR "CUARTEL DIEGO SALINAS"	013-SR	03/03/2005	E
2003/003	AYUNTAMIENTO -SEPE	MOD. PEYSI 03-PEI	003-PI	06/05/2004	E
2002/002	INTERQUISA	MODIFICACIÓN PUNTUAL AREA 04-PEI DEL PEYSI	004-PI	16/11/2004	E
1998/004	GAS NATURAL SDG S.A.	MODIFICACIÓN DEL PEYSI AREAS 07-08 Y 014-PEI	007-PI	25/07/2000	E
1998/003	PETROQUIMICA ESPAÑOLA SA	MODIFICACIÓN AREAS 16 Y 18 PEI DEL PEYSI	016-PI	15/05/2001	ET
1998/001	SOTOGRADE SA	P.E. DE LA ZONA B DE LA MARINA (MODIFICACIÓN)	003-PS	09/06/1999	E
1994/001	AYUNTAMIENTO,	P.E. Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL)	001-PI		ET
1993/001	AYUNTAMIENTO	P.E.Y.S.I. EN EL AREA DE LA BAHIA	TM	19/09/1993	ET

### PLANES PARCIALES (PPAR)

PPAR	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	Fase de Ejecución
2000/013	ALCAIDESA SA	MODIFICACIÓN ELEMENTOS P.P. SECTORES 001-AL Y 002-AL	001-AL	03/05/2007	ET
2000/012	VIANSUR DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.	REFORMADO P.P. SECTOR 008-SE	008-SE	06/07/2006	ET
2000/010	PROMOCIONES Y ALZADOS DEL SUR	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.P. 001-TA	001-TA	19/07/2006	E

2000/009	ASAHI KANKO SA	MODIFICACIÓN DEL REFUNDIDO P.P.	001-ME	03/11/2005	E
2000/007	COINMASA	P.P. SECTOR TA 03	003-TA	02/06/2005	E
2000/005	RUSTICOS Y BALDOSAS ANA	MODIFICADO P.P. 001-TA, SECTOR 1, MANZANA VP-12	001-TA	04/03/2004	E
2000/004	COSMO REAL PROP.	P.P. ORDENACIÓN SECTOR 008-SE	008-SE	13/03/2005	E
2000/001	ALCAIDESA INMOBILIARIA	P.P. SECTORES 001-AL Y 002-AL	001-AL 002-AL	12/11/2002	E
1999/002	FISOL SA	P.P. "LA TORRECILLA"	001-SR	23/12/2003	ET
1998/003	ZEGRI S.L.	P.P. "LOS ALAMOS"	015-TG	23/12/2003	ET
1998/002	SOTOGRADE SA	P.P. SUBSECTORES 52 Y 53 SOTOGRADE	052-SO	09/06/1999	E
1998/001	SOTOGRADE SA	P.P. SUBSECTOR 50	050-SO	09/06/1999	ET
1997/001	SOINMASA SA	P.P. "LA LOMA DE LA POLVORA"	001-TA	09/06/1999	E
1996/001	RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL	P.P. "VILLA VICTORIA"	006-PM	03/06/1996	E
1993/003	MIGUEL MATEO SALCEDO Y MANUEL VAZQUEZ	P.P.	010-GD		E
1993/002	ASAHI KANKO	P.P. SAN ROQUE CLUB	001-ME		E
1993/001	RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL	P.P. SECTOR PM-6 "VILLA VICTORIA"	006-PM	30/06/1993	E
1992/001	FINANCIERA SOTOGRADE SA	P.P. SUBSECTOR 50	050-SO		-

### ESTUDIOS DE DETALLE (EDET)

EDET	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	Fase de ejecución
2007/002	MERIL DOS	MODIF. E.D. FINCA 15590 TORREGUADIARO	006-TG	14/01/2008	E
2007/001	GESTIMES	E.D. PARCELA XXVIII SUBSECTOR 50	050-SO	05/11/2007	E
2006/007	ROS Y FALCON SA	E.D. PARCELA H-2 LA ALCAIDESA	001-AL	08/02/2007	E
2006/006	MORIMEN 2005	E.D. Y DELIMITACIÓN AREA 2 MOD. PGOU M-011-S	011-SE	03/08/2007	ET
2006/005	ROS Y FALCON SA	REFORMA ESTUDIO DE DETALLE RI-6 Y RI-7	001-AL Y 002-AL	02/11/2006	E
2006/004	EPSA	E.D. PARCELA A5 PLAN PARCIAL PM-6 VILLA VICTORIA	006-PM	06/07/2006	E
2006/001	GESTORIA INMOBILIARIA BAHIA DE LA LUZ S.L.	MODIFICACIÓN DEL E.D. AREA SR-21 PARCELA C	021-SR	01/06/2006	E
2005/011	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELAS XII Y XXII SUBSECTOR 50	050-SO	01/12/2005	E
2005/010	ROS Y FALCON SA	E.D. PARCELA RI-5	001-AL Y 002-AL	06/07/2006	E
2005/009	INMOBILIARIA ZEGRI S.L.	E.D. PARCELAS T 2-1 Y T 2.2 Y DELIMITACIÓN UDE	015-TG	02/03/2006	ET
2005/008	EMROQUE	E.D. MANZANA Nº 8 AREA 10-GD	010-GD	02/03/2006	E
2005/007	JOSE HERRERA BERNAL	E.D. EN BLOQUE A. MOD. REFUNDIDO REFORMA P.P. SAN ROQUE CLUB	001-ME	20/11/2006	ET
2005/005	JOSE HIDALGO GOMEZ	E.D. SECTOR 001-ES AREA 1.1.	001-ES	12/01/2006	ET
2005/004	ROS Y FALCON SA	E.D. PARCELA RI-6 Y RI-7	001-AL Y 002-AL	06/10/2005	E
2005/002	COMAREX	E.D. PARCELA RI-10 ALCAIDESA	001-AL Y 002-AL	06/07/2006	E
2004/020	PROMAGA	E.D. PARCELA RI-3 ALCAIDESA	001-AL	19/05/2005	ET
2004/019	ROS Y FALCON SA	E.D. PARCELA RI-4 ALCAIDESA	001-AL	07/04/2005	ET

EDET	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	Fase de ejecución
2004/018	ARMILAR PROCAM S.L.	E.D. PARCELA RI-2 ALCAIDESA	001-AL Y 002-AL	19/05/2005	ET
2004/017	GALESUR S.L.	REFORMADO 2º E.D. PARCELA AREA 23 PEI	023-PI	06/10/2005	E
2004/016	JARDINERIA SOTOGARDEN	E.D. SUBSECTOR 26 SOTOGRADE	026-SO	18/03/2005	E
2004/015	ROS Y FALCON SA	E.D. PARCELA RI-8 ALCAIDESA	001-AL Y 002-AL	21/02/2005	E
2004/014	PROMOVEN PROMOCION Y VENTA	E.D. PARCELA RI-1 ALCAIDESA	001-AL Y 002-AL	07/07/2005	E
2004/013	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN XXIX SUBSECTOR 50	050-SO	22/12/2004	E
2004/012	VALDERRAMA ESTATES	E.D. SUBSECTOR 42 Y 46 SOTOGRADE	042-SO	18/03/2005	E
2004/011	PEREZ MUÑOZ LA LINEA SA	MODIFICACIÓN E.D. AREA 23 PEI	023-PI	02/03/2006	E
2004/008	PARQUES VALGRANDE SA	MODIFICACIÓN E.D. SUBSECTOR 41 SOTOGRADE	041-SO	03/06/2004	E
2004/007	METROVACESA Y SOTOGRADE	E.D. POLIGONO 5 MOD. PLAN ESPECIAL ZONA B DE LA MARINA	PS	03/06/2004	E
2004/006	JUNTA COMPENSACION INVESPAÑA	E.D. Y DELIMIT. U.E. VIALES 1-3-4-6-6B Y 8	001-TG	21/02/2005	E
2004/005	JUNTA COMPENSACION INVESPAÑA	E.D. Y DELIMITACIÓN U.E. VIALES 1-14-19-20-21	001-TG	21/02/2005	E
2004/002	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN SUBSECTOR 34 SOTOGRADE	034-SO	22/12/2004	E
2004/001	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCEL. PARCS. V.VI,XVI Y XVII SUB 50	050-SO	22/12/2004	E
2003/016	SDAD. COLOMBINA DE PROMOC. INMOBILIAIRAS	E.D. SECTOR 001-TC	001-TC	01/06/2006	ET
2003/015	FERNANDEZ RODRIGUEZ MIGUEL	E.D. FINCAS EN P.I. PN-133 CAMPAMENTO	023-PI	04/11/2004	ET
2003/014	PROMAGA	E.D. PARC. R-1 PLAN PARCIAL VILLA VICTORIA	006-PM	06/05/2004	E
2003/013	CURRIN SA	NUEVO E.D. SECTOR ES-18	018-ES	03/03/2005	E
2003/012	AYUNTAMIENTO	E.D. AREA 006-CA	006-CA	06/05/2004	E
2003/011	SOTOGRADE SA	MODIFICACIÓN E.D. PAR. 1/P2, 2P2,3P2,4P2,5	PS	30/12/2003	E
2003/010	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELAS 1-2-3-4-5-6-7-8P/2 LA MARINA DE SOTOGRADE	PS	06/11/2003	E
2003/006	VENTA DE VVDAS. Y EDIFICIOS REHABILITADOS	MODIFICACIÓN E.D. UD. EJECUCIÓN 1 SECTOR 022-TG	022-TG	05/05/2005	ET
2003/005	ALEJANDRO GIMENEZ ALEJANDRO	REFORMADO E.D. DEL AREA TG-002 POLIGONO II	002-TG	08/01/2004	ET
2003/002	MERIL DOS S.L.	E.D. FINCA 15590 COLINAS DEL MAR	006-TG	10/06/2004	E
2002/016	VALDERRAMA ESTATES SA	E.D. ZONA R1 2B RESULTANTE ZONA B SUBSECTOR 47	047-SO	06/05/2004	E
2002/014	ENGRAULIS S.L.	MODIFICACO E.D. AREA 4 SECTOR 012-SR	012-SR	05/03/2003	E
2002/013	GALESUR S.L.	E.D. (REFORMADO)AREA 23 PEI	023-PI	28/11/2002	E
2002/011	EMROUE SA	E.D. PARC. A1, A2, A3 Y A4 VILLA VICTORIA	006-PM	12/09/2003	E
2002/010	PROMOCIONES INMOBILIARIAS ESPACIO	ADAPTACIÓN E.D. SUBSECTORES 22 Y 23	022-SO	09/08/2004	E
2002/009	GESTION DE SUELOS Y EDIFICIOS S.L.	MODIFICADO E.D. UNIDAD 2 PARC. 1 ZONA 40-B SEC	038-SO	22/10/2003	E
2002/008	SOTOPANIAGUA SA	E.D. DELIMITA. U.E. Y PARCELACIÓN SUBS. 25-A	025-SO	20/03/2003	E
2002/007	CONSTRUYE Y PROMOCIONA 3500 S.L.	REFORMADO E.D. POLIGONO INCOSUR	023-PI	28/11/2002	E

EDET	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	Fase de ejecución
2002/006	PARQUES DE VALGRANDE	MODIFICADO E.D. SUBSECTOR 41 PARCS.53- C1 Y	041-SO	31/10/2002	E
2002/005	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN PARCS. I,II,III Y IV	050-SO	05/03/2003	E
2002/004	SOTOPANIAGUA SA	E.D. SECTOR 26 C SOTOGRADE	027-SO	17/10/2003	E
2002/003	B.P. S.L.	E.D. AREA 006-TG. COLINAS DEL MAR. PARC 630042	006-TG	05/03/2003	E
2002/001	PRINVER MARTIN S.L.	CN 340 TORREGUADIARO	017-TG	12/07/2002	E
2001/010	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELACIÓN PARC. XVII SUBSECTORES 52-53	052-SO	12/07/2002	E
2001/009	GUERRERO HIDALGO, JOSE CARLOS	REFOREMA PUNTUAL E.D. PARCELA MI-007 CAMPAMENTO	010-CA	09/07/2002	E
2001/008	BALCON DE SUDOESTE S.L.	MOD. PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE 016-TG	016-TG	18/03/2003	E
2001/008	DIEGO GIMENEZ FERRER	E.D. POLIGONO II AREA TG-002	002-TG	11/07/2002	ET
2001/007	BLAGDEN PACKAGING FEMBA	E.D. FINCA ACCESO A REFINERÍA FINCA REG. 7241	020-PI	25/04/2002	E
2001/007	CEPSA ELF GAS SA	E.D. U.E. 18 PEI PEYSI	018-PI	10/01/2002	ET
2001/004	AYUNTAMIENTO	E.D. AREA 022-TG	022-TG	21/06/2001	ET
2001/003	TABOADA FIGUEREDO FRANCISCO J.	E.D. PARCELA VA-3 LA POLVORA	001-TA	27/09/2001	E
2001/002	SOTOGRADE SA	E.D. 1/P.5 LA MARINA DEL PUERTO DE SOTOGRADE	PS	24/05/2001	E
2001/001	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELACIÓN PARC. V, VI, VII, VIII, SUBS.52	052-SO	31/05/2001	E
2000/013	AYUNTAMIENTO	E.D. (MODIFICACIÓN PUNTUAL)	005-TA	22/02/2001	E
2000/012	PARQUES DE VALGRANDE SA	E.D. SUBSECTOR 41 SOTOGRADE	041-SO	25/01/2001	E
2000/011	GALESUR S.L.	E.D. AREA 23-PEI, CAMPAMENTO	023-PI	29/11/2001	E
2000/010	TENGMAN ESPAÑA SA	MODIFICACIÓN E.D. CA-10	011-CA	21/06/2001	E
2000/009	METROVACESA DE VIVIENDAS S.L.	E.D. MODIFICACIÓN PLAN ESPEC. ZONA B MARINA	PS	25/01/2001	E
2000/008	VILELA GALLEGO, JUAN FELIPE	E.D. (MODIFICADO) ZONA B SUBS. 47	047-SO	21/06/2001	E
2000/007	PATRIMONIO INMOBILIARIO SIGLO XXI	E.D. MANZANA 11,12,13,14 P.PARCIAL 010-GD	010-GD	30/11/2000	E
2000/006	COINMASA	E.D.	001-TA	19/10/2000	E
2000/005	BODEGA, RAFAEL EN R/GETAFE URBANA SA	E.D. SUBSECTORES 22 Y 23 SOTOGRADE	022-SO	30/11/2000	E
2000/004	ULF VAN BENCKENDOREFF, EN REP. DE VARIOS	E.D. Y REPARCELACIÓN PARCELAS 660833 Y 660834	051-SO	30/11/2000	E
2000/002	EL SOTO DE PANIAGUA SA	E.D. SUBSECTOR 20 SOTOGRADE	020-SO	13/07/2000	E
2000/001	SOTOGOLF COSTA SA	E.D. ZONA B SUBSECTOR 47 SOTOGRADE	047-SO	11/04/2000	E
1999/009	JOSE HERRERA BERNAL EN REP. C.VEGA PLATA	E.D. RIOSECO	019-TG	08/01/2002	E
1999/007	AYUNTAMIENTO	E.D. "MALVASIA"	022-TG	02/12/1999	ET
1999/006	NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA	E.D. PARCELA 520205. SUBZONA 3	031-SO	07/10/1999	E
1999/005	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN PARCELAS SUBSECTOR 52-53	052-SO	21/09/1999	E
1999/004	SOTOGRADE SA	E.D. Y PARCELACIÓN PARC. 51.10 SUBS-51 SOTOGRADE	051-SO	09/06/1999	E
1999/003	TELPIR SA	E.D. PARCELAS 9 Y 10 DEL AREA M1-A17 TG	016-TG	04/11/1999	E
1999/002	VALDERRAMA ESTATES SA	E.D. AJUSTE DE PARCELACIÓN	047-SO	07/10/1999	E

EDET	PROMOTOR	PROYECTO	STR	PMDA	Fase de ejecución
1999/001	HEREDEROS DE D. ATHENE MARGARET KEATING	E.D. ZONA 4 AREA 012-SR	012-SR	17/03/2000	E
1998/004	LA ZAHONERA SA	E.D. MODIFICADO ES-5	002-ES	03/06/1999	E
1998/003	SOTOGRADE SA	MOD. E.D. PARCELA 3/P3 LA MARINA DEL PUERTO DE SOTOGRADE	003-PS	24/11/1998	E
1998/002	ALROMASA SA	E.D. C/ GENERAL LACY, CUATRO VIENTOS Y POSADA	007-SR	08/04/1999	E
1998/001	CURRIN SA	E.D. AREA ES-018	ES	15/10/1998	E
1997/006	BALCON DEL SUROESTE S.L.	E.D. PARCELA 10 "VISTA LAGUNA"	016-TG	31/10/1997	E
1997/005	PEREZ JIMENEZ J. RP SIERRASUR S.L.	E.D.	025-SR	03/11/1997	E
1997/004	AYUNTAMIENTO	E.D. FUENTE MARIA ESPAÑA	002-SR	06/10/1997	E
1997/003	URBYCASA LA TORRECILLA S.L.	E.D. "LA TORRECILLA"	004-SR	13/07/2000	E
1997/001	AYUNTAMIENTO	E.D. "EL PALO"	015-SR	12/03/1998	E
1996/003	MUÑOZ TAMARA, FERNANDO	E.D. C/SABIO Y C/ARCOS	005-GD	20/03/1997	E
1995/005	SOTOGRADE SA	E.D. PARCELA 51.10	051-SO	16/02/1996	E
1995/002	CEPSA Y MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ	E.D. AREA 22 DEL PEYSI	022-PI	11/12/1997	E
1995/001	COINMASA	E.D. REFORMADO DE LA MODIFICACIÓN "POLVORA"	008-TA	01/08/1996	E
1994/001	URBICAM S.L.	E.D. (REFORMADO) PARCELA EN CAMPAMENTO	010-CA	04/08/1994	E
1993/003	PUERTO DE SOTOGRADE SA	E.D. POLIGONO P-3 P.ESPECIAL LA MARINA	003-PS	03/03/1994	E
1993/002	VALDERRAMA ESTATES SA	E.D.	047-SO	22/06/1994	E
1993/001	COINMASA SAN ROQUE 93 SA	E.D. MODIFICACIÓN	008-TA	01/07/1993	E
1992/002	GAPISA/PIERRE RENE ELBAZ	E.D. MODIFICADO	016-TG	14/12/1995	E
1991/002	JOSE MARIA ALFARO ZORRILLA	E.D.	001-GD	25/02/1992	E
1991/001	FUENTE M. ESPAÑA S.L.	E.D.	002-SR	05/12/1991	E
1990/010	EMILIO GARCIA JIMENEZ	E.D. ENTRE C/PASEO DEL PARQUE Y SANCHO EL MAYOR	022-SO	21/08/1991	E
1990/009	ALPRESA Y DIAZ S.L.	E.D.	011-CA	03/10/1991	ET
1990/008	ZAHONERA SA	E.D.	002-ES	04/04/1991	E
1990/007	AYUNTAMIENTO	E.D. TARAGUILLA	TA	25/01/1991	E
1990/006	SOTOGRADE SA	E.D. VIAL ACCESO ZONAS SOCIAL Y SERVICIOS	020-SO	25/01/1991	ET
1990/005	INERVID SA	E.D. "PASEO ALAMEDA"	014-SR	28/08/1990	E
1990/004	AYUNTAMIENTO	E.D. "LA TORRECILLA"	SR	28/08/1990	E
1990/003	AYUNTAMIENTO	E.D. "EL CALVARIO"	SR	09/11/1989	E

### PROYECTOS DE DELIMITACIÓN

PDEL	PROMOTOR	PROYECTO	STR	GPU A. DEF.	Fase de ejecución
1990/001	ALMADRABA CABO PLATA	MODIFICACIÓN DELIMITACIÓN U.A.	023-IN	28/08/1990	E
1990/002	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN DELIMITACIÓN U.A.	018-ES	12/11/1990	E
1991/001	SOTOISLA SA	MODIFICACIÓN DELIMITACIÓN U.A.	001-GD	23/06/1992	E
1993/001	PUERTO SOTOGRADE	MODIFICACIÓN DE U.E. ZONA B LA MARINA	003-PS	22/06/1994	E
1995/001	AYUNTAMIENTO	DELIMITACIÓN U.E. "EJIDO PUBLICO"	007-SR	07/11/1996	E

1996/001	AYUNTAMIENTO	DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	002-TG	11/07/2002	E
1997/001	AYUNTAMIENTO	DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN	015-SR	12/03/1998	E
1998/001	FCC INMOBILIARIA	DELIMITACIÓN DE LA U.E.	001-GD	23/04/1999	E
1998/002	LA ZAHONERA	DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	ES-5	14/15/1998	E
1998/003	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN HERMANOS VALERIANO	DELIMITACIÓN DE VARIAS AREAS	010-SE	03/02/1999	E
2001/001	CEPSA ELF GAS SA	DELIMITACIÓN UDS. EJECUCIÓN AREA 18-PEI	018-PEI	10/01/2002	E
2002/001	GESTION DE SUELOS Y EDIFICIOS	DELIMITACIÓN UDS. EJECUCIÓN PARCELA Nº 1 ZONA 40 B SOTOGRADE	038-SO	05/03/2003	E

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra en prácticamente desarrollado y ejecución, si bien con un resultado diferencial según la clase de suelo.

En suelo urbano, aún cuando las unidades de ejecución delimitadas, no cuentan con ordenación detallada, remitiéndose en muchos casos a la elaboración complementaria de un estudio de detalle, no han iniciado aún su efectiva ejecución y urbanización en un 90 %.

Por otra parte, el suelo urbanizable presenta un alto grado de desarrollo, alcanzado la aprobación del planeamiento de desarrollo al 95 % de los sectores de uso global residencial, y al 5 % del suelo de uso global industrial.

Por su parte las previsiones de obtención de suelo y ejecución de sistemas generales en suelo apto para urbanizar se han materializado al 100% de las previsiones del planeamiento general, incorporándose al sistema de equipamiento comunitario los nuevos institutos y el pabellón polideportivo municipal.

Las actuaciones contenidas para la obtención de suelo de espacios libres y equipamientos en sistemas generales en suelo no urbanizable no han sido ejecutadas.

### 2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico vigente

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general el Ayuntamiento de San Roque ha sido notificado en los procedimientos tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres, o terrenos que han sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o que han sido objeto de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Dichos procedimientos son los que a continuación se relacionan:

- **ORDEN de 25 de mayo de 2007**, por la que se resuelve el procedimiento relativo a las disidencias en un trazo del límite entre los términos municipales de La Línea de la Concepción y San Roque.
- **LEY 10/2001**, de 5 de julio, del **Plan Hidrológico Nacional**, que en su artículo 36. 4 establece que el Gobierno desarrollará durante el periodo 2001-2008 las inversiones que se relacionan en el anexo II, entre ellas el encauzamiento del río Guadarranque a su paso por la Estación de San Roque, proyecto que fue adjudicado a UTE SACYR, SAU-PTOC-PRINUR SAU por Resolución de fecha 4 de junio de 2008, publicado en el BOE nº 140 de fecha 10 de junio de 2008, de la Empresa de Gestión Medioambiental Sociedad Anónima, empresa pública de la Junta de Andalucía.
- **DECRETO 118/1990**, de 17 de abril, por el que se aprueban las directrices regionales del litoral de Andalucía mediante el cual se protegen los siguientes espacios naturales:
  1. Laguna de Torreguadiaro
  2. Cala de San Diego
  3. Desembocadura del Guadiaro
  4. Sierra Carbonera
  5. Sierra del Arca
  6. Sierra de Almenara
  7. Playa de Punta Mala
  8. Playa de Puente Mayorga
  9. Complejo dunar de Guadalquítón
  10. Playa de San Diego
  11. Playa de Torreguadiaro
  12. Playa de Sotogrande
- **RESOLUCIÓN** de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes protegidos de la Provincia de Cádiz., aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, en el que se protege la Cala de San Diego y la Laguna de Torreguadiaro.
- **LEY 2/1989** de 18 de julio, por la que se aprueba el **inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía** y se establecen medidas adicionales para su protección. Artículo 6, declara Paraje

Natural el Estuario del río Guadiaro, siendo también zona de especial conservación para las aves (ZEPA)

- **Decisión de la Comisión de las Comunidades europeas** de 19 de junio de 2006 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, **la Lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea** (incluye en la lista Lic: Río Guadiaro, con código ES6170031, Estuario del Río Guadiaro, con código ES6120003, Ríos Guadiaro y Hozgarganta, con código ES6120031).
- **Zonas húmedas** que por su elevado valor ecológico son de gran interés para los anfibios y reptiles acuáticos, y están consideradas **de interés herpetológico**:
  - Arroyo de la Barranca
  - Arroyo de Montillo
  - Arroyo hacia Albalate
  - Arroyo la Horra
  - Canepa
  - Charcón de la Doctora
  - Embalse de San Roque
  - Encharcamientos del Lago
  - Fuente del Diente
  - Lago Sierra del Arca
  - Laguna Albalete
  - Laguna de Torreguadiaro
  - Las Cañas
  - Mojones Blancos
  - Paraje Natural
- **LEY 5/2001** de 4 de junio, de Áreas de transporte de Mercancías de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Disposición Adicional Primera, apartado 1, por la que se declara de interés autonómico el Centro de Transporte de Mercancías del Campo de Gibraltar.
- **Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 1997/2007**, aprobado por el Decreto 108/1999, de 11 de mayo, que prevé la implantación en el Campo de Gibraltar de una Zona de Actividades Logísticas.
- **ORDEN de 16 de mayo de 2006 por la que se aprueba el I Plan Funcional del centro de transporte de mercancías de interés autonómico Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar**, en la provincia de Cádiz.

- **DESLINDES DEL DOMINIO PUBLICO MARÍTIMO TERRESTRE:**

- Ambas márgenes del Río Guadarranque
  - Río Guadarranque-Arroyo Gallegos
  - Arroyo Gallegos-Arroyo Cachón de Jimena
  - Arroyo Veá-Río Guadiaro
  - Ambas Márgenes de Guadiaro (**ORDEN DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE** de fecha 27 de diciembre de 2007 por la que se resuelve aprobar el deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre del tramo de costa de unos cuatro mil quinientos cincuenta y un (4.551) metros de longitud, que comprende ambas márgenes del río Guadiaro, desde su desembocadura hasta el puente de la CN 340.)
  - Río Guadiaro-Límite con Málaga.
- **RESOLUCIÓN** de la Secretaría de Estado de Infraestructuras de 10 de junio de 2002 por la que se aprueba el expediente de información pública y definitivamente el “Estudio Informativo del acceso ferroviario a Crinavis, desde el punto kilométrico 2 + 220 de la línea San Roque-Campamento”.
- **ORDEN FOM 428/2007**, de 13 de febrero, por la que se modifica el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios dependientes de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras, aprobado por Orden de 12 de febrero de 1998.
- **RESOLUCIÓN** de 3 de julio de 2007, de la Secretaria General Técnica, por la que se aprueba el **deslinde** de la vía pecuaria “Cordel del Puerto del Higuero”, en su totalidad, en el término municipal de San Roque, publicada en el BOJA nº 147 de 26 de julio de 2007.
- **RESOLUCIÓN** de 24 de febrero de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria “Vereda de Castellar”, en su totalidad en el término municipal de San Roque, publicada en el BOJA nº 57 de fecha 22 de marzo de 2005.
- **RESOLUCIÓN** de 16 de enero de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el **deslinde** de la vía pecuaria

“Cordel de la Línea al Puerto del Higuero”, en el Término Municipal de San Roque, publicada en el BOJA n 32 de fecha 16 de febrero de 2006.

- **RESOLUCIÓN** de 24 de julio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria “Cañada Real de Manilva”, tramo comprendido entre el Cordel del Puerto del Higuero hasta la Pasada del Molino de Fuego, en el término Municipal de San Roque, publicada en el BOJA nº 181 de fecha 18 de septiembre de 2006.
- **RESOLUCIÓN** de 3 de septiembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria denominada “Cañada Real de Manilva”, en el tramo que comprende desde el término municipal de Manilva hasta el río Guadiaro, en el término municipal de San Roque, en la provincia de Cádiz, publicado en el BOJA nº 201 de fecha 8 de octubre de 2008.
- **RESOLUCIÓN** de 14 de enero de 2000, de la Dirección General de la Energía por la que se autoriza a Gas Natural, SDG, la instalación de una central termoeléctrica de ciclo combinado, situada en el término municipal de San Roque.
- **RESOLUCIÓN** de la Dirección General de Política Energética y Minas, de 14 de junio de 2001, por la que se autoriza a “Nueva Generadora del Sur, Sociedad Anónima”, la instalación de una central termoeléctrica de ciclo combinado de 730 MW en San Roque
- **RESOLUCIÓN** de fecha 26 de marzo de 2003, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueba el proyecto de ejecución de la línea A.T. 380KV,D/C con origen en la central de ciclo combinado “Campo de Gibraltar” y final en la subestación “Pinar del Rey” en el término municipal de San Roque (Cádiz) y se Declara la Utilidad Pública en concreto de dicha línea.
- **RESOLUCIÓN** de la Dirección General de la Energía de 2 de agosto de 1994, por la que se autoriza y declara de utilidad pública la línea de transporte de energía eléctrica a 400 KV doble circuito denominada “Pinar del Rey-Tajo de la Encantada”
- **RESOLUCIÓN** de la Dirección General de Política Energética y Minas de fecha 10 de septiembre de 2001, por la que se autoriza a

“Red Eléctrica de España, Sociedad Anónima”, la ampliación y modificación de la subestación a 400 kV de “Pinar del Rey”

- **RESOLUCIÓN** de la Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía en Cádiz, de fecha 11 de marzo de 2005, por la que se aprueba el proyecto de subestación transformadora 20/66 kV “El Pino” y línea aérea a 66 kV s/c, entre la subestación “El Pino” y la Subestación “Pinar del Rey”
- **RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA, DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA**, por la que se concede autorización administrativa y aprobación de proyecto a instalación eléctrica de Alta Tensión en Endesa Distribución eléctrica S.A.U. para instalación de subestación transformadora en Alcadesa., publicada en el B.O.P. de Cádiz, nº 296 de fecha 23 de diciembre de 2004.
- **PLAN GENERAL DE CARRETERAS 1984/1991**
- **PROYECTO AUTOPISTA DE LA COSTA DEL SOL (A-7), SECTOR ALGECIRAS-ESTEPONA, TRAMO ESTEPONA –GUADIARO Y TRAMO SAN ROQUE-GUADIARO**
- **PLAN ESTRATEGICO DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES 2005-2020**, donde se enmarca el Proyecto de mejoras de la línea de ferrocarril Bobadilla-Algeciras y dentro de éste el Proyecto de supresión de pasos a nivel en dicha línea p.k. 162+782, Término Municipal de San Roque.
- **LEY 16/1987**, de 30 de julio, de **Ordenación de los Transportes Terrestres. Proyecto de REMODELACIÓN DE LAS ESTACIÓN DE MERCANCIAS DE SAN ROQUE FASE I**.
- **ORDEN 157/1996**, de 19 de septiembre, por la que se señala la zona de seguridad de la instalación militar TGCO3, situada en el T.M de San Roque.
- **ORDEN 206/1996**, de 10 de diciembre, por la que se señala la zona de seguridad para la instalación militar de Sierra Carbonera, en el T.M. de San Roque.
- **ORDEN 32/1999**, de 29 de enero, por la que se suprime la zona de seguridad de la instalación militar Regimiento de Infantería “Pavía 19”, acuartelamiento “Diego Salinas” en San Roque.

- **ORDEN DEF/3099/2003**, de 24 de octubre, por la que se suprime la zona de seguridad vigente y se señala nueva zona de seguridad en el acuartelamiento “Punta Mala” en San Roque.

### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de San Roque:

#### 3.1. Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2. del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

- a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo:

En este sentido el suelo urbano consolidado está constituido por:

- Los terrenos incluidos en el plano de clasificación del suelo urbano efectuada en el plano de ordenación y clasificación del PGOU vigente, y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando a su vez, ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes.

- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en los planos de ordenación y clasificación del PGOU vigente, y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. Estas actuaciones urbanísticas son las que se señalan en el Anexo a las Normas Urbanísticas de esta Adaptación.
- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en el plano de Sistemas del PGOU vigente, y sus innovaciones, que han sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

2. El resto de suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, en suelo urbano quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en el plano de ordenación y clasificación del planeamiento vigente y sus innovaciones, en función de su escasa dimensión (inferior a 15.000 m<sup>2</sup> de suelo), no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservarán las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda 1, en relación con el artículo 10.2.A.b, ambos de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

3. Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a la información expresada en el apartado 2.2. de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, los sectores de suelo urbanizable delimitados en el plano de ordenación y Clasificación del PGOU vigente, y sus innovaciones y tienen el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, se incluyen en la categoría del suelo urbanizable ordenado.

4. Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable programado que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior, los sectores de suelo urbanizable programado delimitados en el plano de ordenación y clasificación del PGOU vigente, y sus innovaciones no desarrollados quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

5. El resto del suelo urbanizable, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado

6. El suelo clasificado como no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº 1 de Clasificación y Categorías en el Suelo No Urbanizable se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: el SNU Paraje Natural Estuario Guadiaro, SNUEP Vías Pecuarias, SNU del Sistema General Costero, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Se incluyen en este apartado los siguientes cursos:

- Arroyo
- Arroyo Montilla
- Arroyo de Guadalquítón
- Arroyo de Veá
- Arroyo de la Alegría
- Arroyo de la Caracolera
- Arroyo de la Comena
- Arroyo de la Doctora
- Arroyo de la Madre Vieja
- Arroyo de la Mujer
- Arroyo de la Viñuela

- Arroyo de los Dientes
- Arroyo de los Gallegos
- Arroyo del Colmenar
- Río Hozgarganta

Dentro de esta categoría se incluyen los Hábitats de Interés Comunitario, figura de protección conformadora de la Red Natura 2000 y que son los que a continuación se relacionan:

SUBGRUPO	HABITAT	CODIGO
Acantilados marítimos y playas de guijarros	Vegetación anual sobre desechos marinos acumulados	1210
Dunas marítimas de las costas mediterráneas	Dunas con céspedes del Malcomietalia	2230
Dunas marítimas de las costas mediterráneas	Dunas con vegetación esclerófila del Cisto-Lavanduletalia	2260
Aguas estancadas	Estanques temporales mediterráneos	3170
Brezales y matorrales de zona templada	Brezales secos europeos	4030
Matorrales termomediterráneos pre-estépicos	Fructicedas, retamares y matorrales termófilos fructicedas termófilas	5333
Prados húmedos seminaturales de hierbas altas	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion	6420
Bosques de la Europa templada	Fresnedas termófilas de Fraxinus angusifolia	91BO
Bosques mediterráneos caducifolios	Bosques galería de Salix y Populus alba	92AO
Bosques mediterráneos caducifolios	Bosques galería de ríos de caudal intermitente mediterráneos con Rhododendron ponticum, Salix y otras	92BO
Bosques mediterráneos caducifolios	Arbustadas, tarayales y espinales ribereños(Nerio-Tamaricetea, Securinegios tinctoriae)	92DO
Bosques esclerófilos mediterráneos	Bosques de Olea y Ceratonia	9320
Bosques esclerófilos mediterráneos	Alcornocales de Quercus suber	9330

En cuanto a los Montes Públicos que se localizan en el término municipal son:

1. Pinar del Rey y Dehesilla
2. La Alcaidesa-San Roque
3. Sierra Carbonera.

Dentro del SNUEP, correspondiente al Dominio Público Pecuario, son las vías pecuarias clasificadas por Orden Ministerial de fecha 9 de mayo de 1959 que a continuación se relacionan:

- Cañada Real de Manilva a Los Barrios., con una anchura de 75,22 metros.  
Deslinda: Varios tramos apeados con Resolución aprobatoria/ un tramo sin deslindar/ Tramo modificado, Colada de Enlace nº 1.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público: 2/ Uso ecológico: 0  
Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial turístico el cual se deberá de respetar o dar trazado alternativo. Afectada por variante A-369
- Cañada Real de Gaucín, con una anchura de 75,22 metros. Sin deslindar.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0
- Cordel del Puerto del Higuierón, con una anchura de 37,61 metros.  
Deslindada con Resolución aprobatoria.  
Uso Ganadero: 2/ Uso Público:2/ Uso Ecológico: 0
- Cordel de las Rosas de España, con una anchura de 37,61 metros.  
Sin deslindar.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0  
Afectada por la delimitación de suelo urbanizable residencial turística. Deberá de respetarse o proponer trazado alternativo.
- Cordel del Vado de Jimena a Puente Mayorga, con una anchura de 37,61 metros  
Deslinda: Varios tramos apeados con Resolución aprobatoria/ Un tramo sin deslindar, tramo enajenado.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

- Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial de Taraguilla, por suelo urbano industrial.
- Cordel del Descansadero del Gamonal a Pasada Honda, con una anchura de 37,61 metros.  
Sin deslindar.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0  
Afectada por la delimitación de Suelo Urbanizable residencial turístico. Se deberá de respetar o dar trazado alternativo.
  - Cordel de la Pasada de Jimena a la Dehesa Chaparrales, con una anchura de 37,61 metros.  
Sin deslindar.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0  
Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial de Taraguilla, y terciario. Afectado también por suelo Urbanizable Industrial, se deberá de respetar o dar trazado alternativo.
  - Cordel de Chaparrales a Pasada Honda, con una anchura de 37,61 metros.  
Sin deslindar  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0
  - Cordel de la Línea al Puerto del Higuierón, con una anchura de 37,61 metros.  
Deslindada con Resolución aprobatoria.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:3 / Uso Ecológico:0  
Afectada por la autopista del Sol y por la carretera del Zabal.
  - Cordel de Holgazales a la Hacienda Bálsamo, con una anchura de 37,61 metros.  
Sin deslindar  
Uso Ganadero: 2, 3/Uso Público: 1, 2 / Uso Ecológico: 0.
  - Vereda de Sierra Carbonera, con una anchura de 20,89 metros.  
Sin deslindar.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0  
Afectada por la delimitación de suelo urbano industrial.
  - Vereda de Castellar, con una anchura de 75,22 metros.  
Deslindada con resolución aprobatoria.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:1 / Uso Ecológico:0  
Afectada por la carretera de Castellar.
  - Vereda del Causal, con una anchura de 20,89 metros.  
Apeada sin resolución aprobatoria.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0
  - Vereda de Patraina, con una anchura de 20,89 metros.  
Apeada sin resolución aprobatoria.  
Uso Ganadero: 3/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0  
Afectada por la carretera que conduce al Tesorillo.
  - Vereda de Almenara, con una anchura de 20,89 metros.  
Sin deslindar  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0  
Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial turístico poblado de Guadiaro y por Suelo Urbanizable residencial turístico. Deberá de respetarse o quedar reflejado un trazado alternativo al mismo.
  - Vereda del Cortijo del Gordo, con una anchura de 20,89 metros.  
Sin deslindar.  
Existe abrevadero.
  - Vereda del Puerto del Higuierón a Guadiaro, con una anchura de 20,89 metros.  
Tramo deslindado y enajenado. Tramo modificado en la urbanización Alcaidesa. Otro tramo modificado con motivo de Sotogrande, pasando a ser Colada de Enlace nº 2.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0  
Afectada por delimitación de suelo urbano residencial San Enrique de Guadiaro.
  - Vereda de Manilva, con una anchura de 20,89 metros.  
Sin deslindar.  
Uso Ganadero: 2/Uso Público:0 / Uso Ecológico:0

- Colada de la Pasada del Oro, con una anchura de 18 metros.

Sin deslindar.

Uso Ganadero: 0/Uso Público: 2 / Uso Ecológico:0

Afectada por la delimitación de suelo urbanizable industrial se deberá de respetar o dar trazado alternativo

- Colada de la Pasada Honda a la Pólvora Nueva, con una anchura de 18 metros.

Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

Afectada trazado alternativo

Clasificada por Orden Ministerial de fecha 11/05/1964:

- Vereda de Enlace nº 1, con una anchura de 15 metros.

Sin deslindar

Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial Sotogrande.

- Vereda de Enlace nº 2, con una anchura de 15 metros.

Sin deslindar.

Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial Sotogrande.

- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: SNUEP Paisajística, SNU del P.E.M.F., SNU del Sistema de Espacios Libres, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

- Categoría de carácter natural o rural: SNU de Usos Preferentemente Agrícolas, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

- Categoría de Hábitat Rural Diseminado: conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no

urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación no se reflejan como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría correspondiente, otros terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, puesto que conforme lo señalado en el apartado 2.3 de esta Memoria, el Ayuntamiento no tienen constancia de que dicha circunstancia se haya producido. En consecuencia, en este apartado el documento considerará aquellos elementos ya identificados en el planeamiento general vigente, valorando la adecuación de ser identificados en la ordenación estructural resultante. En lo relativo a la descripción de dichos elementos nos remitimos a lo descrito y contenido en la memoria del vigente planeamiento general.

g) No se contiene en la memoria informativa del PGOU vigente, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente.

### **3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial. En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.2 de esta Memoria, puede constatarse que tanto los sectores de suelo urbanizable ordenado, como las áreas de suelo urbano no consolidado de uso global residencial cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto. En consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las

citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

A los efectos de determinar el coeficiente de homogeneización para el uso residencial de vivienda protegida, manteniendo el aprovechamiento medio establecido en el Plan General vigente y sus modificaciones aprobadas definitivamente, se ha tenido en cuenta la siguiente relación numérica: Coeficiente de vivienda protegida = precio máx venta VPO/precio medio venta vivienda libre = 1394.72 €/ 2.000 € =0,697. Por tanto se adopta como coeficiente el valor Rvp= 0,7

### 3.3.Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos, en dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural:
  - Se recogen y cuantifican a continuación los Parques con que se dota a cada Núcleo. Además, y en Suelo No Urbanizable, se cuantifica el Parque Suburbano de "Pinar del Rey", el Parque "Carteia" y las Playas de San Roque, Espacios todos ellos de ámbito municipal, y como tal considerados, aunque las Playas estén calificadas como Sistema General Costero.

#### ESTACIÓN-TARAGUILLA-MIRAFLORES

<b>Estación</b>	
Parque "La Zahonera"	4,00 Ha.
Parque "San Bernardo"	1,56 Ha.
Parque "Avda. Guadarranque"	0,50 Ha.
<b>Estación-Taraguilla</b>	
Parque "La Pólvora"	7,34 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>13,40 Ha.</b>

#### GUADARRANQUE-INDUSTRIA

<b>Guadarranque</b>	
Parque "Cerro del Prado"	0,76 Ha.
Parque "Carteia"	11,036 Ha.
<b>Industria de Cabecera</b>	
Parque "Bahía de Algeciras"	14,29 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>26,08 Ha.</b>

#### PUENTE MAYORGA Y CAMPAMENTO

<b>Puente Mayorga</b>	
Parque "Los Gallegos"	0,32 Ha.
<b>Puente Mayorga-Campamento</b>	
Parque "Villa Victoria"	1,89 Ha.
<b>Campamento</b>	
Parque "Ruso"	1,32 Ha.
Parque "Campamento"	1,68 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>5,21Ha.</b>

#### SAN ROQUE

<b>San Roque</b>	
Parque "El Ejido"	1,28 Ha.
Parque "del Toril"	2,66 Ha.
Parque "Alameda"	0,83 Ha.
Parque "Los Cañones"	1,38 Ha.
Parque "Cuartel Diego Salinas"	1,53 Ha.
Parque "Recinto Ferial"	5,14 Ha.
Parque "del León"	3,81 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>16,63 Ha.</b>

#### SOTOGRADE

Parques Urban. Sotograde	9,68 Ha.
Parque "Arroyo la Horra"	0,89 Ha.
Parque Ribera Guadiaro	1,8 Ha.
Parque Lineal, subs.15	1,7 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>14,07 Ha.</b>

#### GUADIARO-PUEBLONUEVO

<b>Guadiaro</b>	
Parque "El Cañuelo"	6,62 Ha.
Parque "Ribera del Guadiaro"	1,93 Ha.
Parque "Pueblonuevo-Guadiaro"	2,24 Ha.
<b>Pueblonuevo</b>	
Parque "Barbésula"	2,45 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>13,24 Ha.</b>

#### SAN ENRIQUE

<b>San Enrique</b>	
Parque "Los Pinos"	1,74 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>1,74 Ha.</b>

#### TORREGUADIARO

<b>Torreguadiaro</b>	
Parque "Cala Sardina"	12,79 Ha.
Parque "Invespania"	0,90 Ha.
Parque "Torreguadiaro"	3,53 Ha.
Parque "La Laguna"	3,25 Ha.
Parque "Los Álamos"	1,51 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>21,98 Ha.</b>

**PARQUES SUBURBANOS Y PLAYAS EN SUELO NO URBANIZABLE****Vertiente Bahía**

Parque "Pinar del Rey"	305,30 Ha.
Parque "Carteia"	0,81 Ha.
Playa "Guadarranque"	4,95 Ha.
Playa "Bahía"	5,69 Ha.
Playa "Puente Mayorga"	2,01 Ha.
Playa "Campamento"	2,55 Ha.

**TOTAL 321,31 Ha.****Vertiente Mediterránea**

Playa "Carbonera-Borondo-Guadalquitón"	100,70 Ha.
Playa "Sotogrande-Puerto de Sotogrande"	9,98 Ha.
Playa "Torreguadiaro-Cala Sardina"	26,10 Ha.

**TOTAL 136,78 Ha.****TOTAL VERTIENTE MEDITERRÁNEA****Total 136,78 Ha.****187,81 Ha.****TOTAL SAN ROQUE****570,44 Ha.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1.A).c)c1) de la Ley 7/2002, se comprueba que se supera con creces el Standard de 5 a 10 m<sup>2</sup>/habitante de parques, jardines y espacios libres públicos, como puede comprobarse:

Población actual: 27.635 habitantes

Nº de viviendas pendientes de ejecutar según PGOU: 19.383 viviendas (Suelo Urbano 10.580 viviendas, suelo urbanizable ordenado 1.699, suelo urbanizable sectorizado 3.801, suelo urbanizable no sectorizado 3.303 viviendas)

Aplicando el Standard de 2,4 habitantes por vivienda (Orden 29/09/2008):

19.383 x 2,4 hab/viv = 46.519 habitantes

Habitantes según INE:

Total habitantes: 74.154 habitantes

Standard mínimo 370.770 m<sup>2</sup> (5 m<sup>2</sup>/hab) ÷ 741.540 m<sup>2</sup>Sistema General de Espacios Libres: 570,44 Has = 5.704.400 m<sup>2</sup>Sistema General de Espacios Libres sin playas: 418,46 Has = 4.184.600 m<sup>2</sup>Standard SGEL sin playas = 4.184.600 m<sup>2</sup>/74.154 h = 56,43 m<sup>2</sup>/hab.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, en dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

**ESTACIÓN-TARAGUILLA-MIRAFLORES****Estación**

Educacional	1,61 Ha.
Deportivo	2,40 Ha.
S.I.P.S.	0,51 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,26 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.

**Taraguilla**

Educacional	1,17 Ha.
Deportivo	0,00 Ha.
S.I.P.S.	1,23 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,07 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.

**Miraflores**

Educacional	1,86 Ha.
-------------	----------

**SÍNTESIS****Vertiente Bahía (Suelo Urbano y Urbanizable)**

Estación-Taraguilla-Miraflores	13,4 Ha.
Guadarranque-Industria de Cabecera	26,08 Ha.
Puerto Mayorga y Campamento	5,21 Ha.
San Roque	16,63 Ha.

**Total 61,32 Ha.****Vertiente Bahía (Suelo No Urbanizable)**

Parque "Pinar del Rey"	305,30 Ha.
Parque "Carteia"	0,81 Ha.
Playa "Guadarranque"	4,95 Ha.
Playa "Bahía"	5,69 Ha.
Playa "Puente Mayorga"	2,01 Ha.
Playa "Campamento"	2,55 Ha.

**Total 321,31 Ha.****TOTAL VERTIENTE BAHÍA****382,63 Ha.****Vertiente Mediterránea (Suelo Urbano y Urbanizable)**

Sotogrande	14,07 Ha.
Guadiaro-Pueblonuevo	13,24 Ha.
San Enrique	1,74 Ha.
Torreguadiaro	21,98 Ha.

**Total 51,03 Ha.****Vertiente Mediterránea (Suelo No Urbanizable)**

Playa "Carbonera-Borondo-Guadalquitón"	100,70 Ha.
Playa "Sotogrande-Puerto de Sotogrande"	9,98 Ha.
Playa "Torreguadiaro-Cala Sardina"	26,10 Ha.

Deportivo	2,23 Ha.
S.I.P.S.	1,52 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,20 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>13,06 Ha.</b>

#### GUADARRANQUE-INDUSTRIA DE CABECERA

<b>Guadarranque</b>	
Educacional	1,61 Ha.
Deportivo	1,60 Ha.
S.I.P.S.	0,00 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	4,05 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.
<b>Industria de Cabecera</b>	
Educacional	0,00 Ha.
Deportivo	0,00 Ha.
S.I.P.S.	0,90 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	3,43 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>11,59 Ha.</b>

#### PUENTE MAYORGA Y CAMPAMENTO

<b>Puente Mayorga</b>	
Educacional	0,00 Ha.
Deportivo	1,29 Ha.
S.I.P.S.	5,59 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,00 Ha.
Servicios Públicos	0,10 Ha.
<b>Campamento</b>	
Educacional	0,97 Ha.
Deportivo	1,07 Ha.
S.I.P.S.	1,05 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,01 Ha.
Servicios Públicos	13,89 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>23,97 Ha.</b>

#### SAN ROQUE

<b>San Roque</b>	
Educacional	0,00 Ha.
Deportivo	1,91 Ha.
S.I.P.S.	0,69 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,58 Ha.
Servicios Públicos	0,60 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>3,78 Ha.</b>

#### SOTOGRADE-GUADALQUITÓN

<b>San Roque Club-Guadalquitón</b>	
Educacional	0,00 Ha.
Deportivo	0,00 Ha.
Deportivo Campo de Golf Municipal "Las Mesas"	62,69 Ha.
S.I.P.S.	0,06 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	1,33 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>64,08 Ha.</b>

<b>Sotograde</b>	
Educacional	0,00 Ha.
Deportivo	0,00 Ha.
Deportivo Campo de Golf "La Cañada"	47,90 Ha.
S.I.P.S.	6,24 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	4,12 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>58,26 Ha.</b>

#### GUADIARO-PUEBLONUEVO

<b>Guadiaro</b>	
Educacional	4,46 Ha.
Deportivo	7,71 Ha.
S.I.P.S.	2,99 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,34 Ha.
Servicios Públicos	0,12 Ha.
<b>Pueblonuevo</b>	
Educacional	0,00 Ha.
Deportivo	4,12 Ha.
S.I.P.S.	0,00 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	2,08 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>21,82 Ha.</b>

#### SAN ENRIQUE

<b>San Enrique</b>	
Educacional	3,90 Ha.
Deportivo	7,71 Ha.
S.I.P.S.	21,55 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,10 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>33,26 Ha.</b>

**TORREGUADIARO**

<b>Torreguadiaro</b>	
Educacional	6,64 Ha.
Deportivo	3,59 Ha.
S.I.P.S.	1,92 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,86 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>13,01 Ha.</b>

**EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

<b>Vertiente Bahía</b>	
Educacional	0,00 Ha.
Deportivo	0,00 Ha.
S.I.P.S.	4,56 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	12,29 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>16,85 Ha.</b>
<b>Vertiente Mediterránea</b>	
Educacional	0,00 Ha.
Deportivo	0,00 Ha.
S.I.P.S.	0,00 Ha.
Infraestructuras Urbanas Básicas	1,89 Ha.
Servicios Públicos	0,00 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>1,89 Ha.</b>
<b>TOTAL SAN ROQUE</b>	<b>18,74 Ha.</b>

**SÍNTESIS****EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS POR NÚCLEOS**

<b>Vertiente Bahía</b>	
Estación-Taraguilla-Miraflores	13,06 Ha.
Guadarranque-Industria de Cabecera	11,59 Ha.
Puente Mayorga y Campamento	23,97 Ha.
San Roque	3,78 Ha.
Albarracín	80,67 Ha.
Suelo No Urbanizable	16,85 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>149,92 Ha.</b>
<b>Vertiente Mediterránea</b>	
Sotogrande-Guadalquitón	122,34 Ha.
Guadiaro-Pueblonuevo	21,82 Ha.
San Enrique	33,26 Ha.

Torreguadiaro	13,01 Ha.
Suelo No Urbanizable	1,89 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>192,32 Ha.</b>
<b>TOTAL SAN ROQUE</b>	<b>342,24 Ha.</b>

**EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS DISEMINADO.**

<b>Vertiente Bahía</b>	
Eduacacional	12,88 Ha.
Deportivo	82,82 Ha.
S.I.P.S.	18,74 Ha.
Total S.G. de Equipamiento	114,44 Ha.
Total S.G. de Servicios Públicos	20,89 Ha.
Total S.G. de Infraestructuras Urbanas Básicas	14,59 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>149,92 Ha.</b>
<b>Vertiente Mediterránea</b>	
Eduacacional	15,00 Ha.
Deportivo	133,72 Ha.
S.I.P.S.	32,76 Ha.
Total S.G. de Equipamiento	181,48 Ha.
Total S.G. de Servicios Públicos	0,12 Ha.
Total S.G. de Infraestructuras Urbanas Básicas	10,72 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>192,32 Ha.</b>

**3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.**

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales, terciarios e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

- Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencias de zona de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre sí, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integraran en la zona urbana en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

### 3.5. Areas de Reparto y aprovechamiento medio

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, pues como se ha justificado en el apartado 3.2 de esta Memoria, la situación de muchos sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, y ello por tener éstos, el planeamiento de desarrollo aprobado

definitivamente. Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en el artículo 3.3.d del Decreto 111/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente en las tablas incluidas como anejo en las Normas Urbanísticas.

### 3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural: por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Mediante el **DECRETO** 1783/1975, de 26 de Junio, publicado en el B.O.E nº 177 de 25 de Julio de 1975, se declara CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO un sector de la ciudad de San Roque (Cádiz).

Si trasladamos a un plano el ámbito definido por las calles citadas literalmente en el Decreto de declaración de Conjunto Histórico-Artístico, tendremos la primera delimitación del Conjunto, y la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en su Catálogo de Bienes Culturales, hace la siguiente descripción del Conjunto Histórico-Artístico de San Roque:

*“Aunque se conocen asentamientos en el término de San Roque desde 1.000 años antes de nuestra era, a través de toda la historia, la ciudad de San Roque tiene su origen en el año 1.704 tras la pérdida de Gibraltar frente a los Ingleses, decidiendo su Concejo y población abandonarla y acogerse al amparo de la Ermita de San Roque, a unos 5 Km. de distancia, y determinando la fundación de la nueva ciudad, continuadora de la población calpense y heredera de sus títulos, exenciones y privilegios. En ella se conserva la documentación calpense desde su conquista al rey moro de Granada en 1.462 hasta la salida de los españoles en 1.704.*

*La población se extiende sobre una pequeña colina, a 109 metros sobre el nivel del mar. Su trazado de nueva planta responde a un esquema octogonal, con pendientes muy pronunciadas.*

*Los edificios monumentales más señalados son la Iglesia de Sta. María la Coronada, el llamado Palacio de los Gobernadores, antigua comandancia militar del campo de Gibraltar, y la ermita de San Felipe.*

*La arquitectura civil doméstica la integran edificaciones de 1-2 plantas, con fachadas generalmente encaladas, en las que se abren vanos en forma de balcones o con cierros de forja. La cubierta más usual es la inclinada de teja, y los pavimentos actualmente se mantienen adoquinados, con variaciones de chino lavado, losas de piedra y terrazo de fabricación reciente.*

*Dicha descripción le permite fijar la siguiente **DELIMITACIÓN**:*

*La delimitación del Conjunto Histórico-Artístico de San Roque, que se estima debe ser ampliada, está definida por una línea que partiendo de la Plaza General Franco, sigue por la C/ Batallón de Cazadores de Tarifa, continua por la carretera de Cádiz-Málaga hasta la altura de la C/ Aurora, por la que discurre hasta la Plaza de Espartero, sigue por las calles de Los Reyes, Navarra y Torres del Real, quebrando a la izquierda por la C/ General Lacy, por la que sigue hasta el punto de partida. En esta delimitación está incluida la antigua zona de respeto."*

Pero además en el Término Municipal de San Roque existen los siguientes Bienes Catalogados:

- Denominación del Bien: Carteia  
Otras Denominaciones: Carteya  
Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Inmueble  
Boletín Oficial: BOE 30/09/1968  
Fecha de Disposición: 16/08/1968  
Tipología: Conjunto Histórico
- Denominación del Bien: Palacio de los Gobernadores  
Otras Denominaciones: Casa Municipal de la Cultura,  
Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Inmueble  
Boletín Oficial: BOE 21/03/1972  
Fecha de Disposición: 02/03/1972  
Tipología: Monumento
- Denominación del Bien: Iglesia de Santa María La Coronada  
Otras Denominaciones: Iglesia Parroquial de Santa María La Coronada  
Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Inmueble  
Boletín Oficial: BOE 26/06/1974  
Fecha de Disposición: 30/05/1974  
Tipología: Monumento
- Denominación del Bien: Centro Histórico de San Roque  
Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Conjunto Inmueble  
Boletín Oficial: BOE 25/07/1975  
Fecha de Disposición: 26/06/1975  
Tipología: Conjunto Histórico
- Denominación del Bien: Cueva de la Horadada  
Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Inmueble  
Boletín Oficial: BOE 29/06/1985  
Fecha de Disposición: 25/06/1985  
Tipología: Monumento
- Denominación del Bien: Torre Carbonera  
Otras Denominaciones: Torre de Punta Mala  
Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Inmueble  
Boletín Oficial: 29/06/1985  
Fecha de Disposición: 25/06/1985  
Tipología: Monumento
- Denominación del Bien: Torre Guadiaro  
Otras Denominaciones: Torre Nueva  
Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Inmueble  
Boletín Oficial: BOE 29/06/1985  
Fecha de Disposición: 25/06/1985  
Tipología: Monumento
- Denominación del Bien: Torre del Rocardillo  
Otras Denominaciones:  
Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Inmueble  
Boletín Oficial: BOE 29/06/1985  
Fecha de Disposición: 25/06/1985  
Tipología: Monumento
- Denominación del Bien: Torre Quebrada de Guadiaro  
Otras Denominaciones: Torre caída de Guadiaro

Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Inmueble  
Boletín Oficial: BOE 29/06/1985  
Fecha de Disposición: 25/06/1985  
Tipología: Monumento

- Denominación del Bien: Plaza de Toros  
Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Inmueble  
Boletín Oficial: BOJA 23/03/2005  
Fecha de Disposición: 22/02/2005  
Tipología: Monumento

- Denominación del Bien: Torre Cartagena  
Otras Denominaciones: Castillo de Carteia, El Castellón  
Régimen de Protección: B.I.C.  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Monumento  
Boletín Oficial: BOJA 23/04/2007  
Fecha de Disposición: 17/04/2007  
Tipología: Monumento

- Denominación del Bien: Hotel Sotogrande: perímetro de proyecto original y ampliación del vestíbulo  
Otras Denominaciones: Edificio del Movimiento Moderno. Hotel NH Sotogrande  
Régimen de Protección: Catalogación General  
Estado Administrativo: Inscrito  
Tipo de Patrimonio: Inmueble  
Boletín Oficial: 29/05/2007  
Fecha de Disposición: 09/05/2007

En cuanto a los Bienes Arqueológicos tenemos en San Roque:

- Kilómetro 131 de la carretera 340  
Código 110330007
- Loma de la Pólvara  
Código 110330008
- Pinar del Rey  
Código 110330009

- Cueva de la Horadada  
Código 110330010
- Barbesula  
Código 110330011
- Cortijo de Los Áamos  
Código 110330012
- Guadiaro  
Código 110330013
- Cerro del Prado  
Código 110330014
- Carteia  
Código 110330015
- Alfar de Albalate  
Código 110330016
- Alfar romano de la Calle Aurora  
Código 110330017
- Almendral Bajo  
Código 110330018
- Casilla del Control  
Código 110330019
- Cerro de la Amoladera  
Código 110330020
- Cortijo de Albalate  
Código 110330021
- La Toma II  
Código 110330022
- San Enrique  
Código 110330023
- Taraguilla  
Código 110330024

- Vega al Norte del Puente Viejo  
Código 110330025
- Vega de los Nisperos  
Código 110330026
- Cerro de los Alamos  
Código 110330027
- Fuente de los Siglos  
Código 110330028
- Cañuelo Bajo  
Código 110330029
- Torre Cartagena  
Código 110330030
- Casa-Fuente de Cala Sardina  
Código 110330031
- La Toma I  
Código 110330032
- Puente sobre el arroyo de Madre Vieja  
Código 110330033
- Torre Caída de Guadiaro  
Código 110330034
- Torre Carbonera  
Código 110330035
- Torre Guadiaro  
Código 110330036
- Cerro de los Infantes  
Código 110330037
- Borondo  
Código 110330038
- Sitio Arqueológico de Carteia  
Código 110330039
- Desembocadura del Río Borondo  
Código 110330043
- Sotogrande  
Código 110330046
- Cortijo del Cardo  
Código 110330048
- La Doctora I  
Código 110330049
- Pinar del Rey II  
Código 110330050
- La Doctora II  
Código 110330051
- Venta Nueva  
Código 110330052
- Horno de Santa Ana  
Código 110330053
- Las Mesas  
Código 110330055
- Dique del Cerro del Prado  
Código 110330056
- Torreguadiaro  
Código 110330057
- Horno de CLH  
Código 110330058
- Las Bóvedas  
Código 110330059
- Loma de las Cañadas  
Código 110330060
- En Conchudo  
Código 110330061

- Villa Victoria  
Código 110330062
- Punta Mala  
Código 110330063
- Mesas de Chullera  
Código 110330064
- Arroyo del Chino  
Código 110330065

### 3.7. Previsiones generales de programación y gestión

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos cabe considerar que el PGOU vigente establece en su Estudio Económico-financiero un periodo de vigencia general de las determinaciones del PGOU de 8 años, transcurrido el cual, el ayuntamiento puede proceder a la revisión de las mismas. Respecto a dicha programación cabe considerar que solo para las actuaciones expropiatorias, y para las unidades de ejecución y sectores del suelo urbanizable no ejecutados cabe reconsiderar la programación, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento han sido ejecutadas. No obstante, a estos efectos se adopta el siguiente criterio: con carácter general no se alterará la programación contenida en el planeamiento general vigente (PGOU y sus innovaciones) a fin de no interferir en las potestades, derechos y deberes de los propietarios de suelo y de la administración municipal. En consecuencia de ello resultan las siguientes situaciones:

- Actuaciones urbanísticas que no tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente PGOU: se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante. La administración actuante, una vez cumplidos los plazos señalados, podrá adoptar las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

- Actuaciones urbanísticas que tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente PGOU: La administración actuante, o los propietarios de los terrenos sometidos a actuaciones expropiatorias, podrá adoptar o exigir las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística

por incumplimiento o agotamiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, se consideran puntuales y por tanto dentro de las actuaciones a desarrollar dentro de los dos años siguientes a partir de la aprobación de esta adaptación parcial, el desarrollo de las áreas y sectores que contienen la obligatoriedad de ejecución de vivienda protegida.

Dado el grado de ejecución de los suelos urbanizables sectorizados del planeamiento general vigente, y una vez desarrollados estos suelos y cumplidos los objetivos propuestos en materia de vivienda protegida, se podrán sectorizar mediante el instrumento correspondiente los suelos urbanizables no sectorizados de uso global residencial, que incluyen la reserva de vivienda protegida.

### 3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta Memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los que aparecen en el artículo 11 del anexo a las Normas Urbanísticas (Documento 2).

De lo anterior cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.º, 1. 2º.b y 3, para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

#### 4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial esta integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumento de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

- 1) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la incesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- 2) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- 3) Red de Tráfico. Se incluye red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transporte público para la ciudad, y especialmente con actividades singulares así como para los distintos núcleos de población del municipio, a tenor de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Decreto 11/2008 de 22 de enero.
- 4) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:
  1. Plano de ordenación estructural del término municipal.
  2. Plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos del municipio.