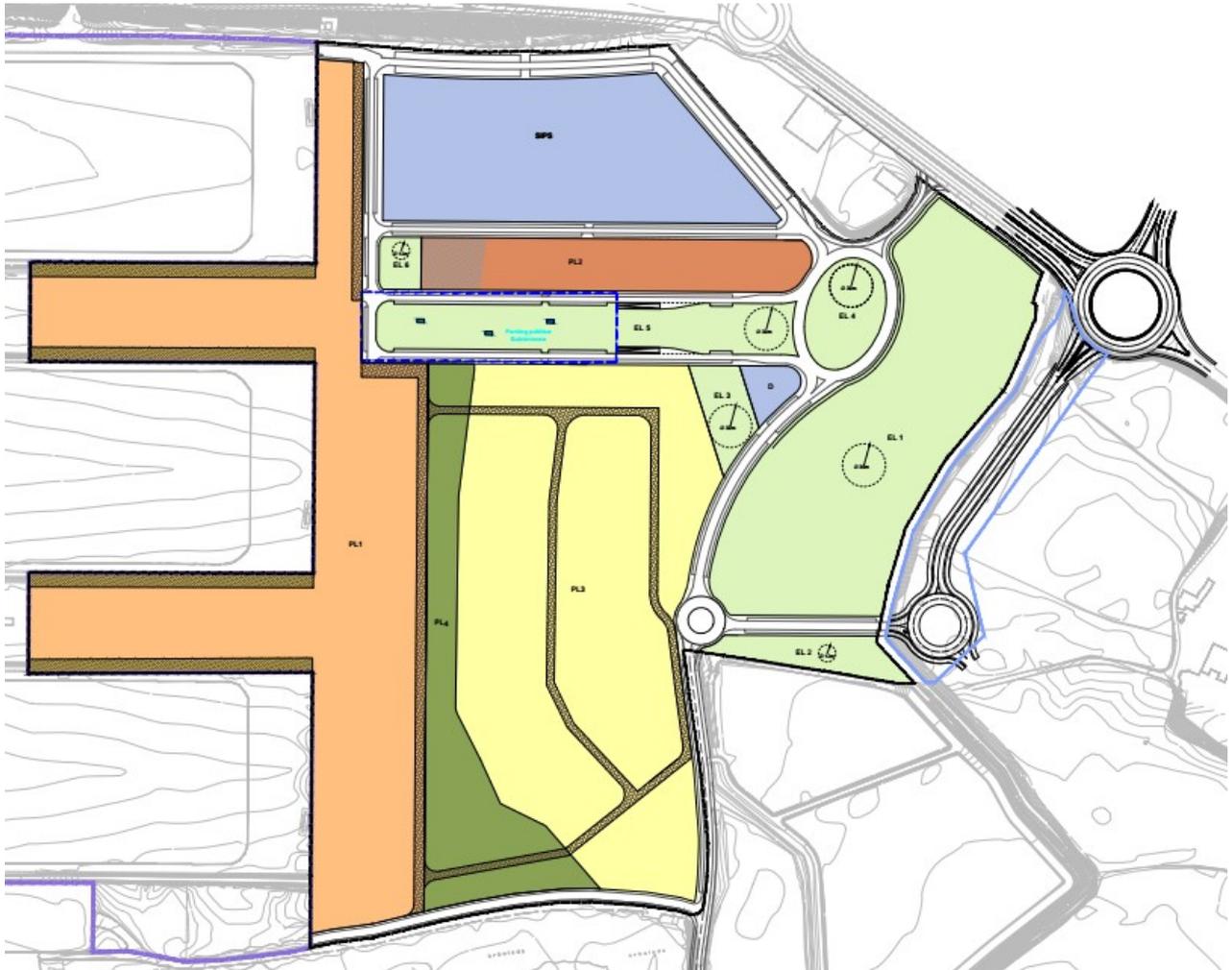


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 27-TG "LOS PINOS"

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
Diciembre 2.018



RESUMEN EJECUTIVO

Promotor
NETCO INVESTMENT, S.L.

Consultor
POLO LAND DEVELOPMENT, S.L.

Redacta
GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ



RESUMEN EJECUTIVO - ÍNDICE

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

1.3.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

1.3.1.- Características físicas y usos.

1.3.2.- Estructura de la Propiedad del Suelo

1.3.3.- Accesos y conexiones exteriores actuales

1.3.4.- Servidumbres y afecciones

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- PROCEDENCIA, CONVENENCIA Y OPORTUNIDAD

2.2.- AMBITO

2.3.- ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

2.4.- LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

2.4.1.- Sistemas generales adscritos al sector.

2.4.2.- Reserva de dotaciones locales.

2.4.3.- Reserva de aparcamientos.

2.4.4.- Cuadro resumen de la ordenación.

3.- MEMORIA DE GESTIÓN

3.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN. MODO DE EJECUCIÓN

3.2.- PLAN DE ETAPAS

4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1.- COSTES (sin IVA)

4.2.- VALOR del ASA

4.3.- BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN

5.- PLANOS

I-01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I-05. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

I-07. CLASIFICACIÓN Y USOS (MODIFICACIÓN PUNTUAL)

O-01.1. ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN DE ACTUACIONES DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

O-01.2. ORDENACIÓN SUS

O-01.3. ACTUACIONES EXTERNAS ASOCIADAS AL SECTOR

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

El motivo del presente Plan Parcial de Ordenación es el de llevar a cabo las determinaciones de la Innovación por Modificación Puntual NU-19 “Los Pinos” del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, con aprobación definitiva del 10 de abril del 2.015, sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado enclavado dentro del sector 27-TG “Los Pinos” en la pedanía de Torreguadiaro del Término Municipal de San Roque, Cádiz.

El diseño y determinaciones del presente Plan Parcial son desarrollo de dicha Modificación Puntual, junto con las consideraciones técnicas que los redactores del presente Plan Parcial consideran necesarias para la correcta definición del sector.

La iniciativa parte del propietario mayoritario de los terrenos, NETCO INVESTMENT, S.L. B-82.387.226 , C/ Zurbano 76, 6 planta, 28010, Madrid, (anteriormente Glenton España SA), que con un 98,6% de la propiedad dispone de porcentaje suficiente como para promover la ejecución del planeamiento.

La autora del Plan Parcial es la Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos **Dña. Gloria Molina Hernández**, perteneciente a JBF Ingenieros y Arquitectos S.L. El equipo técnico con el que ha desarrollado el trabajo ha estado compuesto por los siguientes técnicos: **Rafael Cortés**, **Eloy Palma** y **Antonia Carvajal** arquitectos de la empresa Forma y Ciudad SL, y **Oscar Santos**, ICCP de JBF.

1.2.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Como ya se ha comentado anteriormente, el planeamiento de rango superior del presente sector es la Innovación por Modificación Puntual del PGOU de San Roque, aprobada definitivamente con fecha 13 de marzo de 2.015 y publicada en BOJA el 10 de abril de 2.015. (Se adjunta resolución como anejo 1 a esta memoria).

Gran parte de los terrenos del ámbito de la Modificación Puntual del PGOU formaban parte del Complejo “Los Pinos”, desarrollado en SNU mediante un Plan Especial, según las siguientes aprobaciones:

- Plan Especial del Complejo Deportivo “Los Pinos” en el Término Municipal de San Roque, aprobado en Abril del 2.005
- Modificación del Plan Especial, aprobada definitivamente el 26 de octubre de 2.010 (actualmente vigente).

Además, el ámbito de este PPO está enclavado en su totalidad en suelos el Plan Especial, por lo que, según la Mod. Puntual del PGOU, es necesario tramitar paralelamente a este PPO una adaptación de dicho Plan Especial, y en concreto de su Modificación del 2.010, que adapte el ámbito a la nueva situación y asegure la correcta coordinación entre ambos documentos, así como que garantice la funcionalidad de este equipamiento deportivo privado.

Existen otros documentos de rango superior, cuyas determinaciones para el área que nos ocupa ya fueron tenidas en cuenta en los documentos anteriores, y por tanto, estas determinaciones ya

están resueltas en la Modificación Puntual del PGOU de San Roque, o dicha Modificación Puntual establece los criterios a resolver en este PPO para dichos preceptos. Nos referimos al POT del Campo de Gibraltar, Legislación de Agua y Carreteras, Ley de Costas y LOUA fundamentalmente.

Volviendo a la Modificación del PGOU de San Roque, que nos afecta, se incluye a continuación la ficha del mismo donde se establecen las determinaciones urbanísticas, al mismo tiempo que en los planos de información se incluye el Plano de Ordenación y Usos de dicha modificación, por ser los documentos donde se establecen de forma resumida las determinaciones vinculantes.

Así mismo, se incluye como **Anejo 6** una Memoria Resumen de la Adaptación de la Modificación del Plan Especial, de forma que se puede constatar que la parte de la misma que afecta al PPO ha sido tenida en cuenta, en el sentido establecido en la Normativa de la Modificación Puntual.

Número de ficha...:	MPG-NU19	Localización...:	27-TG	Superficie...:	251.151
---------------------	----------	------------------	-------	----------------	---------

Regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 Clasificación.....: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 Remitidas a planeamiento...: PLAN PARCIAL
 Sistema de Actuación.....: COMPENSACION

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE (%)	M ³ /M ²	C.AREA	%	C.URB	C.VA
TURÍSTICO (Terciario 1,4,6,7)	50	1.05	1.00	50	0.8	0.7
Residencial Turístico.....	35	0.9	1.00	35	0.8	0.7
Terciario	15	1.05	1.00	15	0.8	0.7
	SUPERFICIE	AM.1C	AM.2C	SG ASIGNADO		
Sistema General Espacios Libres	21.583		area de reparto			
Sistema General Red Viaria	12.840			21.583		
				12.840		

Otras condiciones Generales...:

CESIONES GENERALES DEL AREA (s/ Art. 17.1.2ª)c) de la LOUA y art.10 anexo R.P.U)

ZV	SD	EQ	SC	DE	PD	SA

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA (superficie total del área 479.014 m2, incluyendo el SNU que ocupa las tres canchas de polo, como los SSGG)

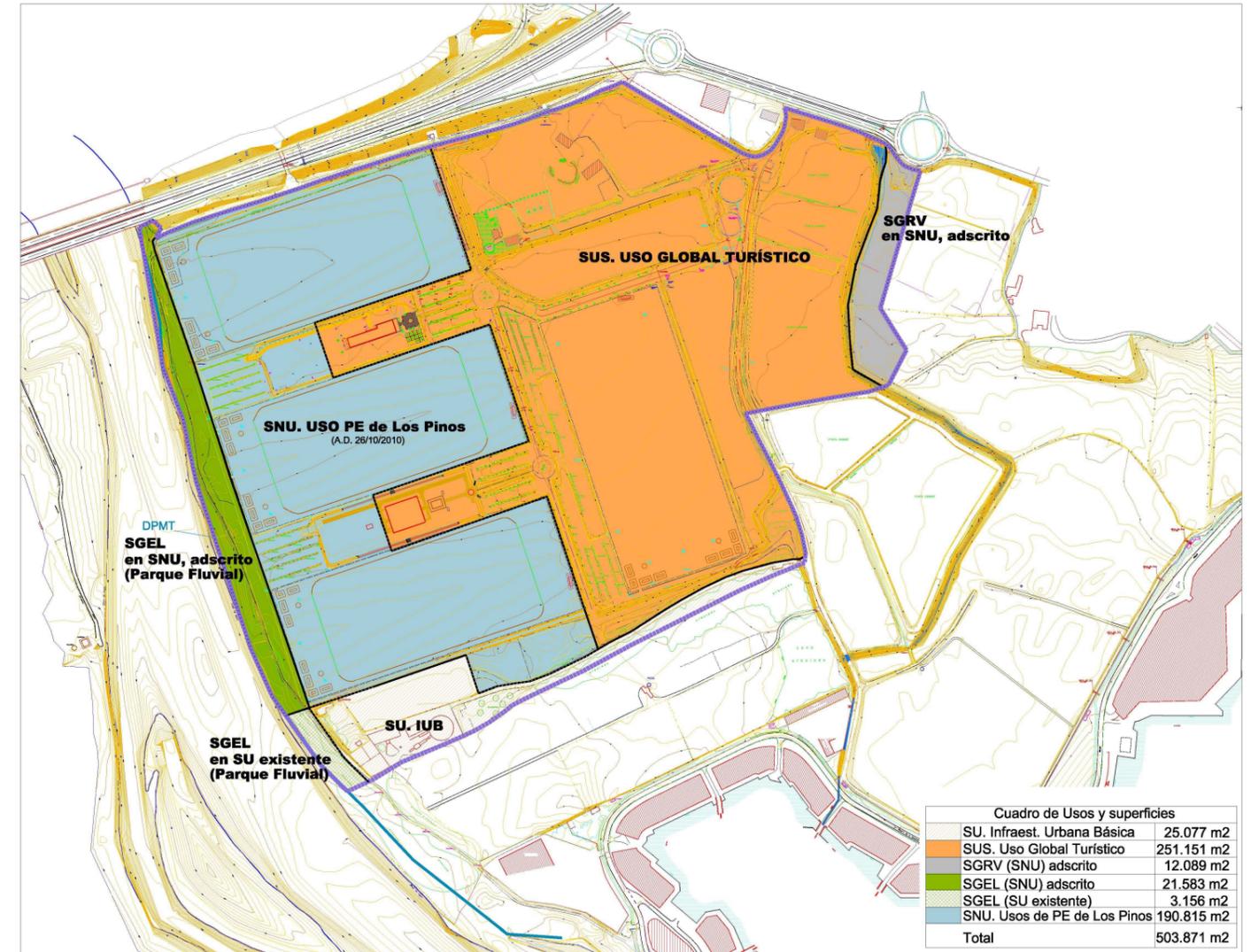
- 1 Para determinaciones (ver normas particulares y planos de ordenacion y gestion.)
- 2 La ordenación detallada, se reliazará mediante un único Plan Parcial
- 3 Tolerancias dimensionales de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%. Rasantes + - 1,40 m. del terreno natural ó modificado.
- 4 Se permitira una 4ª planta, con una ocupacion maxima del 30% de la 3ª.
- 5 El número mínimo de plazas de Alojamientos turísticos (Te) será mayor de los siguientes: el de habitantes del Residencial Turístico (Rt)y el de la sup. SUS, en hectáreas, multiplicada por 7,5 (mínimo 200 pax)
- 6 Las tipologías edificatorias serán definidas en el P.P. de acuerdo con las dispuestas en el PGOU.
- 7 La actuación incorpora la obligación de ejecutar tanto el nuevo acceso al Puerto Deportivo de Sotogrande (en el tramo incluido como SGRV), como el encauzamiento del Arroyo Montilla, que quede dentro del ámbito y el SGEL (Parque Fluvial)

PARAMETROS URBANÍSTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha.:	2	Altura Reguladora.:	10.5	NP.:	3	% Viario estimado:	25
-------------------	---	---------------------	------	------	---	--------------------	----

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	Tipo medio y tolerancias %								Usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6		7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp.:																	
Rt.:	X	X								X							
Te.:	X									X							
In.:																	



Además de esta ficha donde se establecen los principales criterios de ordenación, la Modificación Puntual incluía los siguientes aspectos para ser tenidos en cuenta en la elaboración del presente Plan Parcial de Ordenación.

- *El proyecto constructivo de las obras de defensa para evitar inundaciones en la Marina y en Sotogrande Bajo se tendrá que presentar junto con el PPO, para la aprobación por parte de la Administración Hidráulica Andaluza.*
- *El PPO incorporará las determinaciones de la Adaptación de la Modificación del Plan Especial de Los Pinos como ordenamiento exterior, y viceversa, de forma que se garantice la coherencia mutua. Ambos documentos se redactarán y tramitarán a la vez.*
- *Determinaciones específicas de la ordenación:*
 - *Que la Zona de Policía del DPH (100 m) del Arroyo Montilla se dedique a usos de Espacios Libres (públicos o privados), viario, aparcamientos, instalaciones deportivas al aire libre y/o otros usos que cumplan la normativa vigente al efecto y/o que obtengan la aprobación del organismo de cuenca correspondiente.*
 - *Que la ordenación de los SLEL se acomode con las prescripciones tanto del artº 3.4.c) (“Condiciones particulares de los usos de los espacios libres y zonas verdes”) del Texto Refundido del PGOU de San Roque, como de la Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de zonas ajardinadas y arbolado viario.*
 - *SGRV. Respecto a los suelos y obras para el SGRV, por razones objetivas y lógicas que se deducen de los estudios y consideraciones de la Modificación, el PPO preverá que en dichos suelos y formando parte del SGRV, se ejecute el encauzamiento, por la margen izquierda, del Arroyo Montilla, así como el camino, tipo rural, que materializa la Zona de Servidumbre del DPH, por dicha margen.*
 - *Asimismo, el PPO preverá la ejecución del encauzamiento del Montilla, y la zona de servidumbre, por la margen derecha, dentro del ámbito.*
 - *En relación con el SUS, que ocupa parte de las dos entrecanchas, el PPO preverá dos bandas, a ambos lados, y a lo largo de dichas entrecanchas, de 10m de ancho, como mínimo, para la circulación de espectadores, tráfico de servicio y zonas de gradas en talud, terrazas, etc., para espectadores del Centro turístico-deportivo de Los Pinos.*
 - *Los usos de las manzanas resultantes del proceso anterior serán aquellos usos turísticos y terciarios, complementarios al polo, que con el carácter que define el POTCG para Los Pinos, necesitan ubicarse sobre SUS, como son:*
 - *Hotel*
 - *Zonas VIP*
 - *Comercio*
 - *Hostelería*
 - *Etc.*
 - *Las edificaciones en estas entrecanchas tendrán un máximo de 2 plantas+ático y las alturas máximas por planta, para estos usos no residenciales, será de 4,50 en pb, 4,00 en 1ª y 3,50 en ático. En todo caso, si es necesario y conveniente por razones de diseño o funcionalidad repartir plantas y alturas de otra manera, la altura máxima s/nivel del terreno en las entrecanchas, será de 12,00 mts.*
 - *Se tendrá en cuenta las limitaciones derivadas de que estos terrenos de las entrecanchas se encuentran dentro de la zona de afección del DPMT. Esas limitaciones también afectan al resto del SUS dentro de dicha zona.*

- *El PPO, de conformidad con el artº 30 de la Ley de Costas, ordenará la localización de la edificación de modo que en la zona de influencia (500 ms. a partir del límite interior del DPMT) se sitúe con carácter restrictivo evitándose, en todo caso, la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación (m2/m2) en dicha zona pueda ser superior a la media del suelo urbanizable en el término municipal.*
- *Tanto en el PPO como en el Proyecto de Urbanización, se procederá a definir, como obra de infraestructura exterior, la ampliación de la actual Glorieta de la N-340, a tres carriles según el plano aprobado por Carreteras del Estado.*
- *El PPO recogerá las propuestas para definir el sistema de saneamiento y el de pluviales.*
- *En relación con la contaminación acústica, en la ordenación pormenorizada del PPO, se deben satisfacer los objetivos de calidad acústica para cada uno de los usos, según la cláusula 1.e. del Anexo V del RD 1367/2007. Tras la ordenación pormenorizada, debe comprobarse, mediante mediciones in situ en las parcelas con usos particulares más sensibles, los resultados del Estudio de Ruidos de la Modificación Puntual.*
- *El Plan Parcial desarrollará una Guía de Integración Visual, cuyas recomendaciones serán incluidas en la normativa del mismo. Dicha guía tendrá su origen en un Estudio de Integración Visual. Una de las prescripciones a incluir en el PPO es la elaboración de un Plan de Restauración Paisajística del viario interior en el proyecto de urbanización.*

A lo largo de este documento, se dará cumplimiento y respuesta a cada uno de los puntos anteriores, indicándose expresamente en el mismo dicho extremo.

1.3.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

1.3.1.- Características físicas, usos y edificaciones

Los terrenos objeto del presente Documento, constituyen una planicie con suave pendiente hacia el Estuario del Guadiaro la mitad Oeste, y hacia el Arroyo Montilla la mitad Este, delimitado por la autovía A-7, el núcleo de San Enrique, el de Torreguadiaro y la Urbanización de Sotogrande.

El ámbito del presente Plan Parcial incluye los siguientes suelos:

- Suelo Urbanizable Sectorizado con una extensión de 251.151 m²
- Sistema General de la Red Viaria, con una extensión de 12.840 m², al Este del anterior y separado de él por el DPH del Arrollo Montilla
- Sistema General de Espacios Libres, con un extensión de 21.583 m², al Oeste del SUS y separado de él por el SNU donde se enclava el Santa María Polo Club.

Los usos genéricos actuales afectados por la actuación ordenada a través de la presente Modificación se describen en tres áreas o apartados:

1ª) La franja junto a la conexión A-7/AP-7; Servicios de apoyo a la carretera (Cafetería, venta de elementos hortofrutícolas, objetos de cerámica, etc.).

Con unos 10.000 m², aproximadamente, aquí se encuentran 4 edificios, 2 de dos plantas con 450,00 y 416,00 m²t respectivamente, y otros dos, de una planta, con 68,00 y 140,00 m²t, respectivamente. Los dos primeros con usos conexos con la carretera y los otros dos con funciones auxiliares del SMPC.

Tienen acceso, agua potable de red, energía, etc.

2ª) El rectángulo de 500 m x 300 m, aproximadamente al sur de la A-7; Deportivo-Turístico (Club de Polo).

Aquí se encuentran diversos edificios que albergan actividades del Club:

- Pabellón desmontable, de 2 plantas y 2.320 m²t, para actividades de “Sponsors Village”, merchandising, catering, etc.
- 2 edificios para las oficinas del Club, de dos plantas y 350,00 m²t y 185,00 m²t respectivamente.
- 2 edificios del antiguo “Cortijo Los Álamos”, rehabilitados como zonas logísticas del Club (equipamiento de salud e higiene laboral, servicios de mantenimiento, etc.). Con superficie de 295,00 m²t y 190,00 m²t.
- Torre de vigilancia y seguridad, 13,00 m²t y caseta de bombeo 36,00 m²t, depósitos de riego aéreos y depósitos de agua potable y contraincendios enterrados.
- También existen elementos físicos o instalaciones que no tienen carácter edificatorio; caminos, cancha de polo con marcadores, palenque para los caballos, pérgolas para los equipos, etc.

Respecto a las infraestructuras:

- Captaciones de agua para riego (3 pozos y toma del canal del Pacheco).
- Abastecimiento de agua reciclada desde la EDAR, para riegos.
- 2 depósitos abiertos de agua para riego.
- Red de abastecimiento de agua potable (Arcgisa).

- Depósito enterrado de agua potable.
- Red y depósito antiincendios.
- Red de MT enterrada, seccionamiento y transformador.
- Red de BT, alumbrado, video vigilancia.
- Red de saneamiento, que conduce a la EDAR- PUERTO, muy próxima.
- Red de Telecomunicaciones.

3ª) Resto del suelo; Vivero para el SMPC, y algunas actividades agrícolas marginales, o sin actividad,.

Algunas tienen instalaciones de riego, energía eléctrica, cerramientos, etc...

4ª) Bosque Galería del Río Guadiaro, en la zona donde se dispone el SGEL, con un camino peatonal longitudinal que limita dicho bosque galería coincidiendo aproximadamente con la línea de servidumbre de paso del DPMT.

Medio natural:

La banda anexa a la vía de servicio no presenta vegetación.

El SMPC tiene la correspondiente a un Club de Polo (explanada de césped, zonas ajardinadas, etc.). La zona aledaña al arroyo Montilla y a los canales de desagüe, tiene vegetación palaustre (cañas).

La zona aledaña al Río Guadiaro dispone de vegetación de rivera autóctona.

Arqueología: El PGOU vigente señala un posible “yacimiento” en el Cortijo de Los Álamos, que actualmente se encuentra dentro de la zona logística del Club (Catálogo Arqueológico del PGOU).

Este “yacimiento” fue analizado por la Consejería de Cultura con motivo de la “Modificación Puntual PGOU. NU-19” del año 2003, que posibilitó el PE del Centro Turístico-Deportivo de Los Pinos, en SNU, que dio lugar a las instalaciones aquí del SMPC, con dictamen favorable.

Posteriormente, y para la aprobación definitiva de la MPG, se volvió a emitir informe favorable por la Delegación Territorial de Cultura de fecha 13 de febrero de 2.014, prescribiendo en él una supervisión cautelar de los trabajos de movimiento de tierra, lo que ha sido incorporado a las Normas del PPO.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, si se producen hallazgos casuales cuando se desarrollen los proyectos de urbanización previstos por la modificación puntual en el ámbito.

1.3.2.- Estructura de la Propiedad del Suelo

A continuación se describe, esquemáticamente, dicha estructura y sus linderos dentro del SUS:

- 249.253 m² pertenecen a NETCO INVESTMENT, S.L., B-82.387.226, C/ Zurbano 76, 6 planta, 28010, Madrid, propietaria del Santa María Polo Club.

Tiene una forma rectángulo-pentagonal con dimensiones máximas de 500 mts, aproximadamente, en sentido este-oeste, y 570 mts, aproximadamente, en sentido norte-sur. Configuran las instalaciones deportivo-turísticas del Santa María Polo Club y sus límites, genéricos son:

Al Norte.- Con el camino de servicio de la A-7, el Canal del Pacheco y otra vez con la vía de servicio de la A-7.

Al Sur.- Con terrenos de la Junta de Andalucía, adscritos, como “marina seca” al Puerto de Sotogrande. Y con terrenos de la misma finca de NETCO.

Al Este.- Con terrenos de herederos de Francisco Ravira Ruíz, Sotogrande Habitat, y con terrenos de las mismas fincas de Netco.

Al Oeste.- Con las Canchas de Polo del Santa María Polo Club.

- 1.898 m² constituyen el camino público que sale de la vía de servicio de la N-340 y pertenece al Ayuntamiento de San Roque.

Este suelo tiene derecho a aprovechamiento, pues no proviene de cesiones obligatorias o gratuitas derivadas de actuaciones urbanísticas.

Además de los terrenos del SUS 27-TG, en este PPO se han incluido a los meros efectos de obtención de suelos los siguientes Sistemas Generales:

- SGEL de 21.583 m², situado en una franja paralela al río Guadiaro, de ancho variable y en toda la longitud del Santa María Polo Club, unos 500 m. Este suelo, es propiedad de Netco Investment SL en su totalidad
- SGRV de 12.840 m², situado al Este del Arroyo Montilla, paralelo a él desde la glorieta de la A-7, y en una longitud de unos 200 m. Este suelo es propiedad de los siguientes propietarios:
 - 7.717 m² pertenecen a NETCO INVESTMENT, S.L
 - 137 m² constituyen un proindiviso entre Sotogrande Habitat, S.L. (75%), y Netco (25%).
 - 4.983 m² pertenecen a herederos de Francisco Ravira Ruíz

El cuadro resumen de todo lo anterior, es el siguiente:

PROPIETARIO	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL
NETCO INVESTMENT SL.	11033A0003000860000ET	2.842	86a 86b
		2.720	
		23.805	
NETCO INVESTMENT SL.	11033A003001390000EB	20.929	139
		20.930	
		20.931	
		20.932	
		20.933	
		20.935	
NETCO INVESTMENT SL.	11033A003000990000EE	20.934	99
		20.937	
		20.938	
NETCO INVESTMENT SL.	11033A003001020000EZ	9.515	102
NETCO INVESTMENT SL. (1/4) Y SOTOGRANDE HABITAT S.L. (3/4)		9.519	
Herederos de D. Francisco Ravira Ruiz	11033A003001000000EE	2.838	100

Ayuntamiento	Cº Público SGI (SU)	- -	- -
--------------	------------------------	--------	--------

1.3.3.- Accesos y conexiones exteriores actuales

El área presenta un eje norte-sur, pavimentado, que es un Sistema Local Viario que comunica la A-7 (vía de servicio) con la carretera de La Marina de Sotogrande: Camino de la Marina.

Además de este acceso, existe un vial perimetral por el límite norte, fuera del sector, que es el camino de servicio de la A-7 y que discurre entre la margen derecha del río Guadiaro, desde la estructura de paso sobre el río Guadiario de la A-7, hasta la rotonda del enlace de conexión de la A-7 con la AP-7.

El sur del sector también está limitado por un SGI en suelo urbano que dispone de un camino, de acceso a la EDAR de Sotogrande, que parte del eje norte-sur antes descrito.

El SMPC dispone de la red interna de caminos que se incluía en su “Plan Especial”.

1.3.6.- Servidumbres y Afecciones

Los elementos que plantean afecciones y servidumbres en el ámbito de la presente Modificación, son:

- **Estuario del Guadiaro.**

Desde la línea del Dominio Público Marítimo Terrestre se establecen sus zonas de Servidumbre, Afección e Influencia representadas en el plano I-5 del presente Plan Parcial.

En cuanto a la Zona Cautelar ante riesgos de inundación localizada por el POTCG en el ámbito, debe subrayarse que, según la Modificación Puntual del PGOU, la misma se encuentra fuera de los suelos urbanizables, manteniéndose su condición de suelos rústicos. En los mismos se prevé el mantenimiento de los usos deportivos a cielo abierto que ya se aprobaron mediante el Plan Especial para la implementación del Proyecto Deportivo Turístico del SMPC y que son plenamente compatibles desde el punto de vista legal con el carácter inundable de dichos suelos.

- **Autovía A-7.**

Desde el Dominio Público de Carretera, se establece las líneas de Afección, Servidumbre y Línea de Edificación representadas en el plano I-5 del presente Plan Parcial.

- **Arroyo Montilla.**

Desde la Propuesta de Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico, que recoge la Modificación Puntual, se establecen las zonas de Afección y Servidumbre representadas en el plano I-5 del presente Plan Parcial.

Para este Arroyo, que tiene carácter legal de Cauce Público en estricta aplicación de la legislación, pero cuya importancia hidráulica es relativa, en aplicación del Plan de Prevención de Inundaciones y Avenidas, se realiza un proyecto de encauzamiento, que se redacta como Plan Especial de forma paralela al presente Plan Parcial, según los requerimientos de la Modificación Puntual.

- **Canal de Pacheco.**

Propiedad de la Comunidad de Regantes de San Martín del Tesorillo, se encuentra fuera del ámbito de la Modificación Puntual, constituyendo uno de los límites físicos de la misma por su zona norte. Según los Estatutos de dicha Comunidad, existe una servidumbre de 5 metros a lo largo del canal para garantizar las operaciones sobre el mismo, así como el paso de los operarios encargados de las mismas, lo que se refleja en el plano I-5 del presente Plan Parcial, que no resulta afectado.

Existe, así mismo, un ramal del canal que parte del mismo cruzando el camino público al norte del sector y que discurre paralelo a dicho camino a lo largo de todo el sector. La presente actuación mantiene dicho ramal y su funcionalidad.

- **Parque Fluvial del Guadiaro.**

Previsto en el POTCG, para ser objeto de un Plan Especial. El POT incluye una ficha con una delimitación cautelar hasta que se redacte y se apruebe el PE. La Modificación prevé un SGEL, en SNU, que formará parte de la red de espacios públicos del futuro PF, que se define en el EIA, tanto por condiciones medioambientales como por definición geométrica-funcional.

Asimismo, mantiene la delimitación cautelar, con las limitaciones y requerimientos que se derivan del POTCG.

Este Plan Parcial mantiene dichas prescripciones y establece una ordenación general para el cumplimiento de la Ley de Costas y del POTCG.

- **Yacimiento arqueológico “Cortijo Los Álamos”.**

Previsto en el PGOU (Adaptación).

En el Informe de Cultura en relación con la Modificación Puntual se concluye con la innecesariedad de llevar a cabo más Actividades Arqueológicas, a pesar del yacimiento denominado “Cortijo de Los Álamos”. No obstante en la normativa del presente PPO se establece la necesidad de un seguimiento cautelar durante las obras de urbanización.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La procedencia y conveniencia del presente Plan Parcial de Ordenación (PPO) deriva de la Innovación por Modificación Puntual del PGOU de San Roque NU-19 “Los Pinos”, dando continuidad al desarrollo propuesto por el planeamiento general en vigor, completando el proceso de ordenación de una zona de gran valor económico que fomenta un segmento turístico de excelencia, sostenible y de un alto valor añadido.

Hay que destacar que de forma obligada y simultánea se tramitará la Adaptación de la Modificación del Plan Especial en el SNU “Los Pinos” y el Plan Especial de Infraestructuras (PEI) derivados ambos de la mencionada Modificación Puntual.

En cuanto a la oportunidad, ésta se justifica en el deseo del promotor de materializar ya lo que el Ayuntamiento ha previsto en la reciente Modificación del PGOU para el presente sector de suelo urbanizable.

2.2.- AMBITO

El ámbito del presente PPO, incluye además del Suelo Urbanizable Sectorizado de la Modificación Puntual del PGOU NU-19, el Sistema General de la Red Viaria (SGRV) y el Sistema General de Espacios Libres(SGEL) establecidos en el mismo documento.

Estos dos Sistemas Generales son incluidos a los efectos de obtención de suelos y a los efectos de ordenación para asegurar el cumplimiento de las prescripciones dadas en los informes sectoriales y en la Modificación Puntual del PGOU con respecto a ellos.

La primera fase del SGRV debe desarrollarse, además a la misma vez que los Suelos Urbanizables y con cargo al Sector por lo que la tramitación debe ser conjunta, tanto en términos de definición geométrica (PPO), como en términos de Proyecto Constructivo en relación al Proyecto de Urbanización.

El SGEL forma parte del Parque Fluvial del Guadiaro del que el POTCG prescribe su desarrollo mediante un posterior Plan Especial que abarca el Parque Fluvial completo, por lo que lo incluido en este documento es una ordenación general que asegura el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable (Ley de Costas y POTCG).

Como se ha indicado anteriormente, de tramitación paralela al presente PPO e íntimamente relacionado con él se redactan dos Planes Especiales:

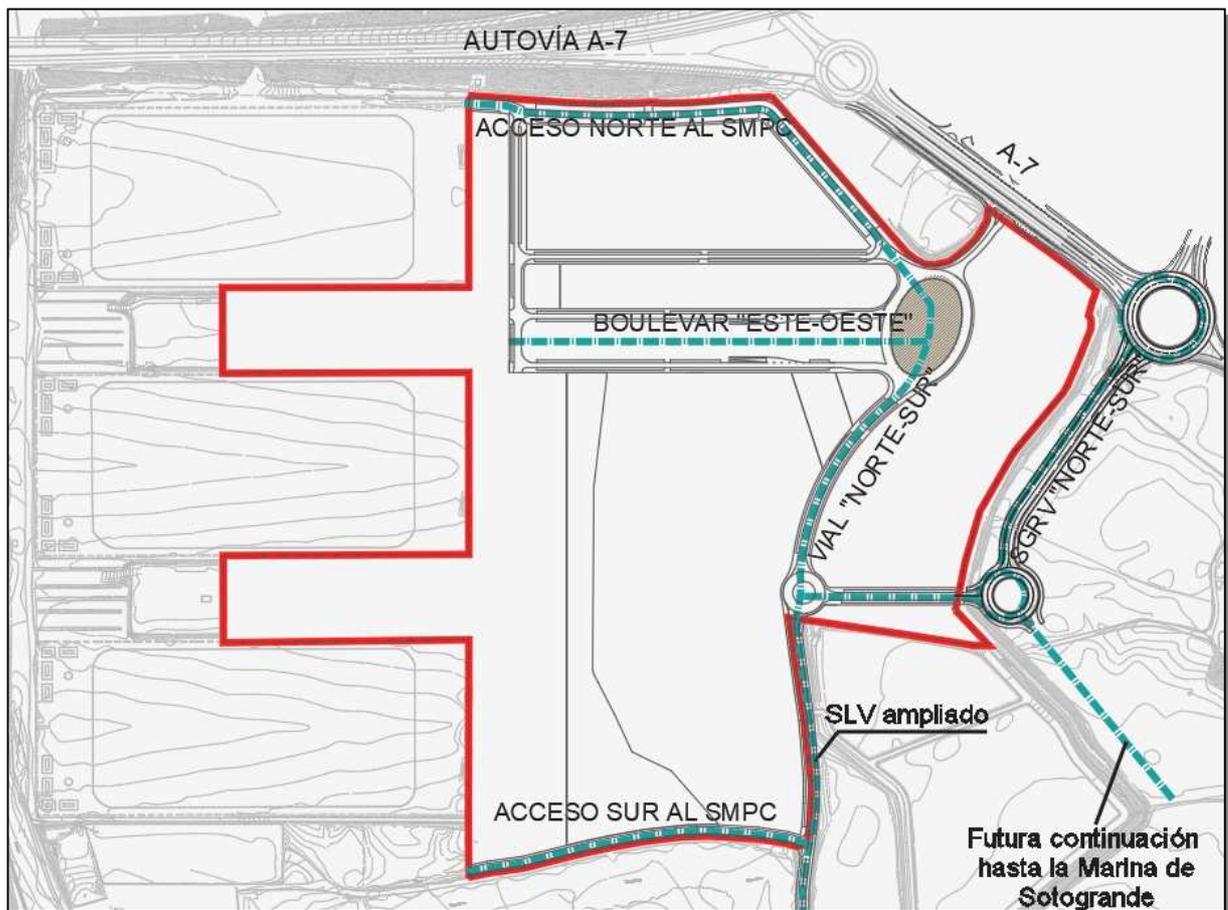
- La Adaptación de la Modificación del Plan Especial del Santa María Polo Club, con lo que se consigue una ordenación coordinada entre ambos tal y como se establece en la Modificación Puntual del PGOU.
- El Plan Especial de Infraestructuras, que incluye la protecciones contra inundaciones de los suelos urbanos de la Marina de Sotogrande con el Encauzamiento del arrollo Montilla, las Motas de protección de la desembocadura del río Guadiaro, el SGRV en su 1ª Fase , que se corresponde con el presente Sector y el Acondicionamiento y Mejora del Viario Local exterior, entre el Sector y la Marina de Sotogrande. Con este Plan Especial se permite la

obtención de los suelos necesarios para dichas actuaciones y la financiación de la parte de los mismos que no corren a cargo del Sector.

2.3.- ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación se integra de forma clara con los criterios establecidos por PGOU, garantizándose la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas, rompiendo por el Este el encajonamiento actual de estos suelos entre el Río al Oeste, la A-7 al Norte y el SGIUB al Sur.

En la red viaria del sector destaca, como ejes articuladores, una gran rotonda que sirve de unión a un gran bulevar articulador (Este-Oeste) y un sistema viario Norte-Sur compuesto por el SGRV adscrito (que es el primer tramo del SGRV previsto en el documento aprobado inicialmente de la Revisión del PGOU, y que será el nuevo acceso de la Marina y Puerto de Sotogrande) y el vial Norte-Sur (que en los planos de Ordenación de la Modificación Puntual aparece como SLV existente, de conexión con la Marina), cuya adecuación en toda su longitud fuera del sector es recogida en este PPO como actuación externa del mismo y desarrollada en el Plan Especial de Infraestructuras de tramitación paralela a este PPO.



Estos dos viales Norte-Sur, casi paralelos, junto con el bulevar Este-Oeste, constituyen un sistema bastante eficaz de conexión de esta Actuación con la A-7 y con la trama urbana de la Marina.

Por otro lado, se prevén dos viales Este-Oeste, situados en los límites Norte y Sur del Sector que

completan la accesibilidad a las distintas zonas del mismo y además articulan el sistema de comunicación con Club de Polo, y a través del este último garantizan el acceso pleno al SGEL y al DPMT.

Alrededor de estos viales se estructuran todos los usos, y se resuelven diversas cuestiones muy importantes, destacando:

- El acceso principal a través de la rotonda de entrada situada en el SGRV adscrito al suelo urbanizable que nos ocupa, y que se conecta a través de un viario rodeado de espacio libre con el eje Norte-Sur en cuestión.
- La conexión al Sur con La Marina de Sotogrande a través del SLRV existente que se amplía de los 5 metros de ancho total actuales a 6 de calzada, aparcamiento en línea y acera y andén ciclista de 2,5 metros en la zona anexa al PPO, y a 6 metros de calzada con dos andenes, peatonal (1,80m) y ciclista (2,50 m), en los terrenos externos al sector.
- La conservación de la conexión a la vía de servicio de la A-7 existente, situada al Norte del ámbito, únicamente en dirección de salida del sector.
- Al Norte del bulevar, de forma paralela a la autopista A-7, y en contacto con la gran glorieta que es el elemento fundamental del SLV, se sitúan los usos de terciario y equipamientos (a excepción de una parcela de unos 1.000 m², que se destinará a docente (guardería) y que se sitúa al sur del bulevar y en contacto con SLEL. Las grandes parcelas destinadas a estos usos se circunvalan con viarios, garantizando su plena accesibilidad.
- Al Oeste del bulevar, y como cabecera del mismo, se sitúa la gran parcela turística en forma de pi (π) y que se adentra entre las canchas, como prescripción de la Modificación Puntual del PGOU. En los espacios de entrecanchas se situarán las principales actividades sociales, turísticas y económicas, de mayor nivel, que se vinculan al polo. Esta gran parcela turística cuenta con viario particular y se ordenará mediante un Estudio de Detalle, y el concurso del instrumento del "complejo inmobiliario privado".
- Al Este del bulevar, y en el interior del mismo, se sitúan las zonas principales de espacio libre, sirviendo de entrada al sector y desarrollándose de forma paralela al arroyo Montilla y al eje Norte-Sur.
- La zona residencial se sitúa al Sur del Bulevar, entre el eje Norte-Sur y la parcela turística y fuera de la zona de influencia del litoral. El residencial como se especifica en los criterios establecidos por el Plan Parcial se concentra principalmente en una gran manzana rectangular rodeada de viario público por tres lados y con una red viaria particular interna, que se parcelará y desarrollará también mediante el instrumento del "complejo inmobiliario privado" a través de un Estudio de Detalle.

Los viarios públicos mencionados al Norte de los equipamientos y al Sur de la manzana residencial completan la red de acceso público, no sólo al servicio del PPO, sino también de la accesibilidad al Club de Polo y al SGEL/DPMT.

2.4.- LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

2.4.1.- Sistemas generales adscritos al sector.

La modificación puntual del PGOU del municipio de San Roque establece la siguiente dotación de Sistemas Generales externos pero adscritos al sector, aunque conservando su clasificación como suelo no urbanizable:

SGRV	Sistema general de la Red viaria en SNU	12.840 m ²
SGEL	Sistema general del parque fluvial en SNU	21.583 m ²

2.4.2.- Reserva de dotaciones locales.

Respetando los criterios en la ordenación del presente Plan Parcial se han incorporado las siguientes dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos:

ESPACIOS LIBRES 50.234 m ²	EL-1	31.452 m ²
	EL-2	2.850 m ²
	EL-3	2.129 m ²
	EL-4	3.469 m ²
	EL-5	9.274 m ²
	EL-6	1.060 m ²

EQUIPAMIENTO 25.115 m ²	SIPS	24.005 m ²
	Docente	1.111 m ²

NOTA:

Los 1.111 m²s de "Docente" se destinarán a "Guardería".

Los 24.005 m²s de "SIPS" se destinarán como mínimo 18.000 m²s a "Deportivo", de los cuales al menos el 66% deberá dedicarse al deporte ecuestre sin estabulación permanente, teniendo en cuenta las determinaciones del POTCG para esta zona, y el resto a otros usos deportivos, recomendándose como más adecuado al caso la creación de un Centro Deportivo Urbano, de los definidos en el vigente Plan Director de Infraestructuras Deportivas de Andalucía (PDIDA).

El suelo restante 6.000 m²s como máximo, se destinará a Equipamiento de Economía Social, para promocionar y facilitar las actividades económicas de proximidad, la creación de empleo, la gestión empresarial y etc, para lo que se creará un "Centro Empresarial".

La situación de los mismos se encuentra grafiada en el plano de ordenación correspondiente.

2.4.3.- Reserva de aparcamientos.

La reserva se materializa de la siguiente forma:

SITUACIÓN	Nº plazas
Anexas a la red viaria -----	737
En subsuelo de parcela EL5 -----	394
TOTAL -----	1.131

2.4.4.- Cuadro resumen de la ordenación.

Con todo lo anterior, el cuadro resumen de las superficies y aprovechamiento del PPO, es el siguiente:

SUELOS LUCRATIVOS (Sup. suelo = 145.239 m2)			
MANZANA	USO	SUP. Suelo	EDIFICABILIDAD m2t
PL-1	Turístico	65.653 m2	38.693 m2
PL-2	Terciario	9.792 m2	10.282 m2
PL-3	Residencial turístico	55.328 m2	26.371 m2
PL-4	Espacios libres Privados	14.466 m2	
Total Suelos Lucrativos		145.239 m2	75.345 m2
SUELOS NO LUCRATIVOS (Sup. suelo = 105.911m2)			
EL-1	Espacios libres	31.452 m2	-
EL-2	Espacios libres	2.850 m2	-
EL-3	Espacios libres	2.129 m2	-
EL-4	Espacios libres	3.469 m2	-
EL-5	Espacios libres	9.274 m2	-
EL-6	Espacios libres	1.060 m2	
Total Sistema Local de Espacios Libres		50.234 m2	
SIPS	Equipamiento SIPS	24.005 m2	-
Docente	Equipamiento docente	1.111 m2	-
SLIUB	Sist. Local Infr. Básica	41,0 m2	
Total Dotaciones		25.157 m2	
			-
Total Viales Públicos		30.521 m2	-
Total Suelos no Lucrativos		105.912 m2	
TOTAL SECTOR		251.151 m2	75.345 m2

3.- MEMORIA DE GESTIÓN

3.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN. MODO DE EJECUCIÓN

El sistema de actuación es el de **Compensación** tal y como recoge el PGOU en la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado que define el Sector.

Tras la aprobación del presente Plan Parcial, el promotor iniciará los documentos y gestiones para el establecimiento de la Junta de Compensación, cuya tramitación de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación y Constitución de la misma se estima en 10 meses, solapados con la tramitación del PPO.

3.2.- PLAN DE ETAPAS

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales (cesión, urbanización, equidistribución y edificación) en la presente área y, en particular para dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 apartado C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía son /os siguientes:

- Plazo para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial: **2 meses**
- Tramitación del Proyecto de Urbanización: **9 meses**.
- Las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación se presentarán tras la presentación del PPO y su tramitación será de **6 meses**.
- Inmediatamente después se constituirá la Junta de Compensación.
- Tramitación del Proyecto de Reparcelación y sus aprobaciones y trámites posteriores: **6 meses** a partir de la constitución de la Junta de Compensación
- Estudios de Detalle. Se puede iniciar la tramitación a la vez que el proyecto de urbanización y se puede aprobar definitivamente cuando el proyecto de reparcelación este definitivamente aprobado
- Inicio de obras de Urbanización: **2 meses** desde aprobación del Proyecto de Urbanización que no podrá ser antes de la constitución de la Junta de Compensación.
- Ejecución de las obras de urbanización: **12 meses** desde el inicio de las obras de urbanización.
- Para solicitar licencias de edificación: se podrán solicitar desde la aprobación del los Estudios de Detalle, con las fianzas legales correspondientes, y hasta **3 años** desde que se culminen las obras de urbanización y la finca tenga la condición de solar.
- Para culminar la edificación de los solares: **36 meses** desde el inicio de las obras de edificación.

Los proyectos de los SSGG e infraestructuras exteriores tendrán los mismos plazos que el proyecto de urbanización.

4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1.- COSTES (sin IVA)

Los costes medios que suponen la realización de las actuaciones de gestión y urbanización necesarias para la materialización de lo previsto en el presente PPO, incluido el coste estimado de los terrenos, es:

- Relativo a la **edificabilidad neta** = $29.526.454 \text{ €} / 54.574,40 \text{ m}^2\text{t} = 539,25 \text{ €/m}^2\text{t}$

4.2.- VALOR del ASA

Partiendo de la base cautelosa de un precio neto medio de venta de 600,00 €/m²t (sin costes de edificación) para la edificabilidad neta (deducido el 20% de cesión obligatoria), tenemos:

- $54.754,40 \text{ m}^2 * 600 \text{ €/m}^2 = 32.852.640 \text{ €}$

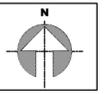
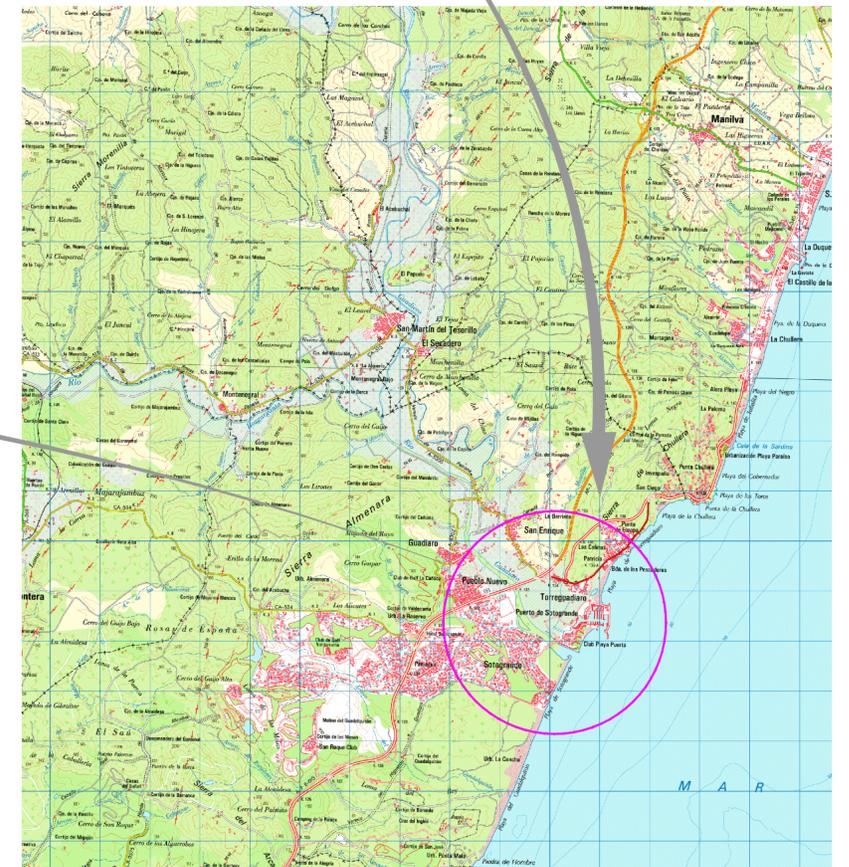
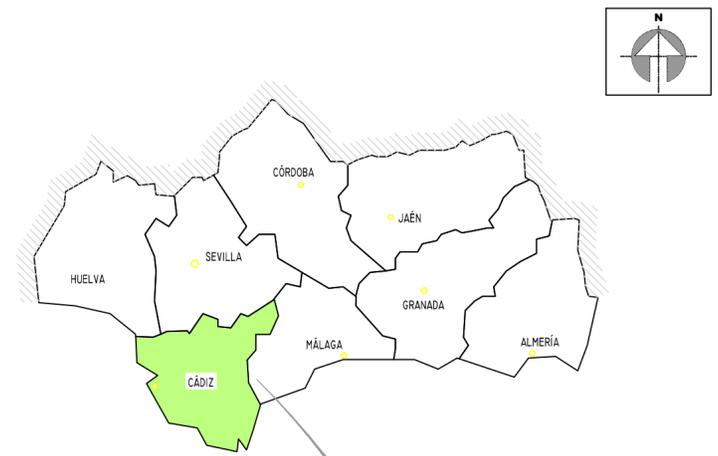
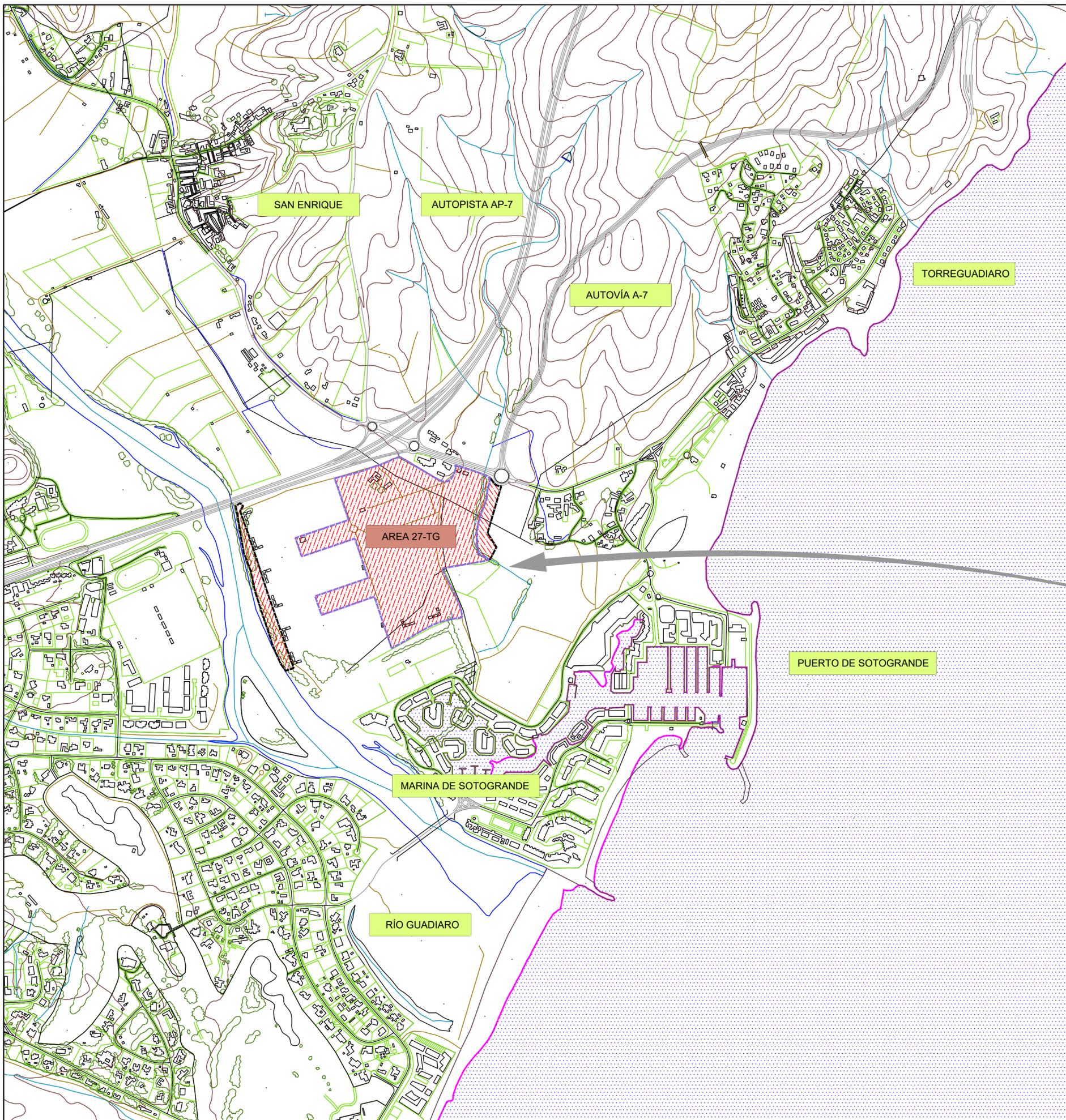
4.3.- BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN

- $(32.852.640 - 29.526.454) / 29.526.454 = 11,27 \%$.

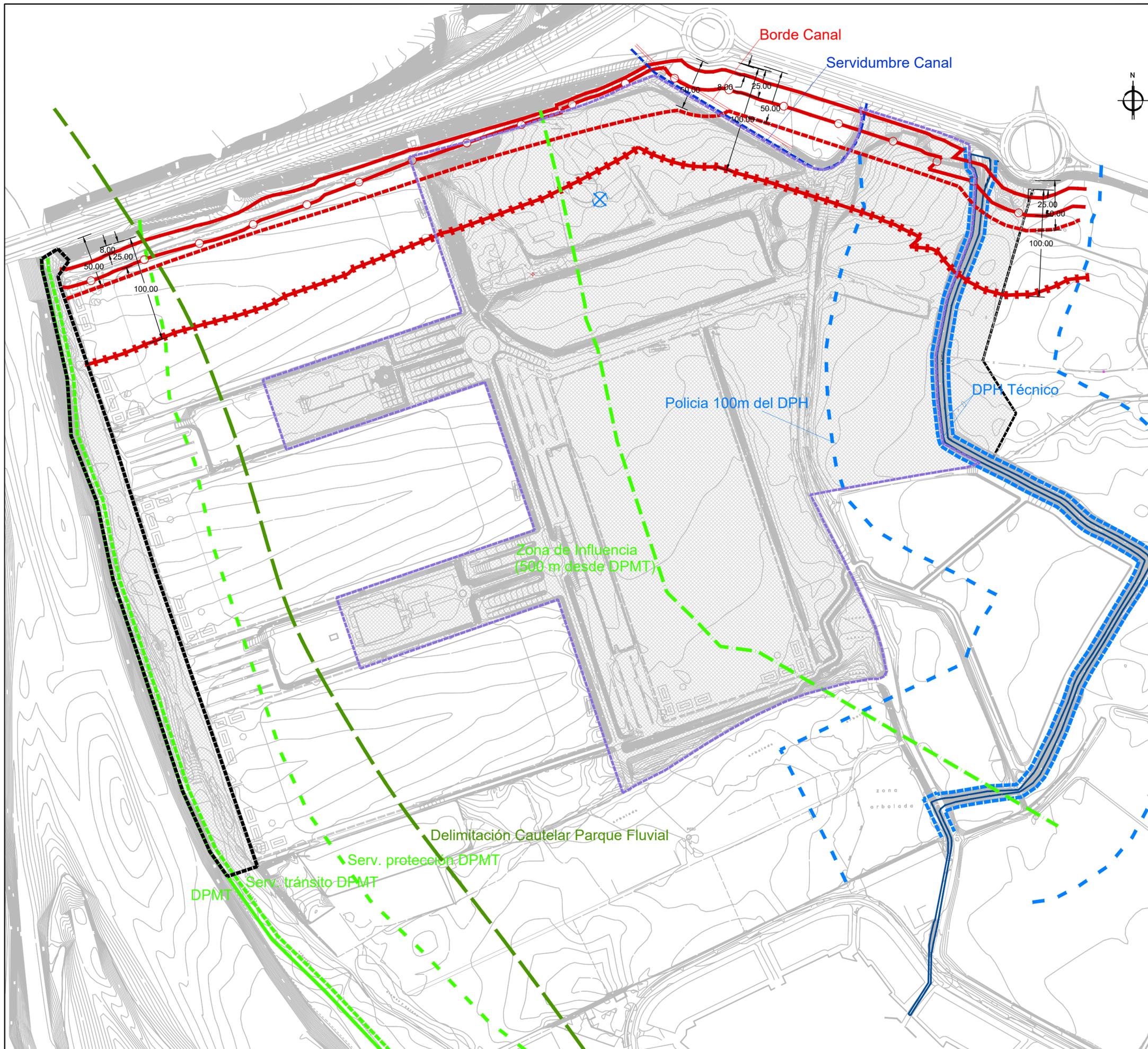
En San Roque, diciembre de 2.018



Fdo.: Gloria Molina Hernández
ICCP



TÍTULO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN AREA 27-TG. LOS PINOS. TORREGUADIARO. SAN ROQUE			
DESIGNACIÓN: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO			
PROMOTOR: NETCO INVESTMENT, S.L.	CONSULTORES: Proiland Development S.L.	ESCALAS: 1:10.000	PLANO Nº: I-01
AUTORA: 		FECHA: Diciembre-2018	TRAMITACIÓN: Aprobación Definitiva
			
GLORIA MOLINA HERNANDEZ, ICOP			



Legenda

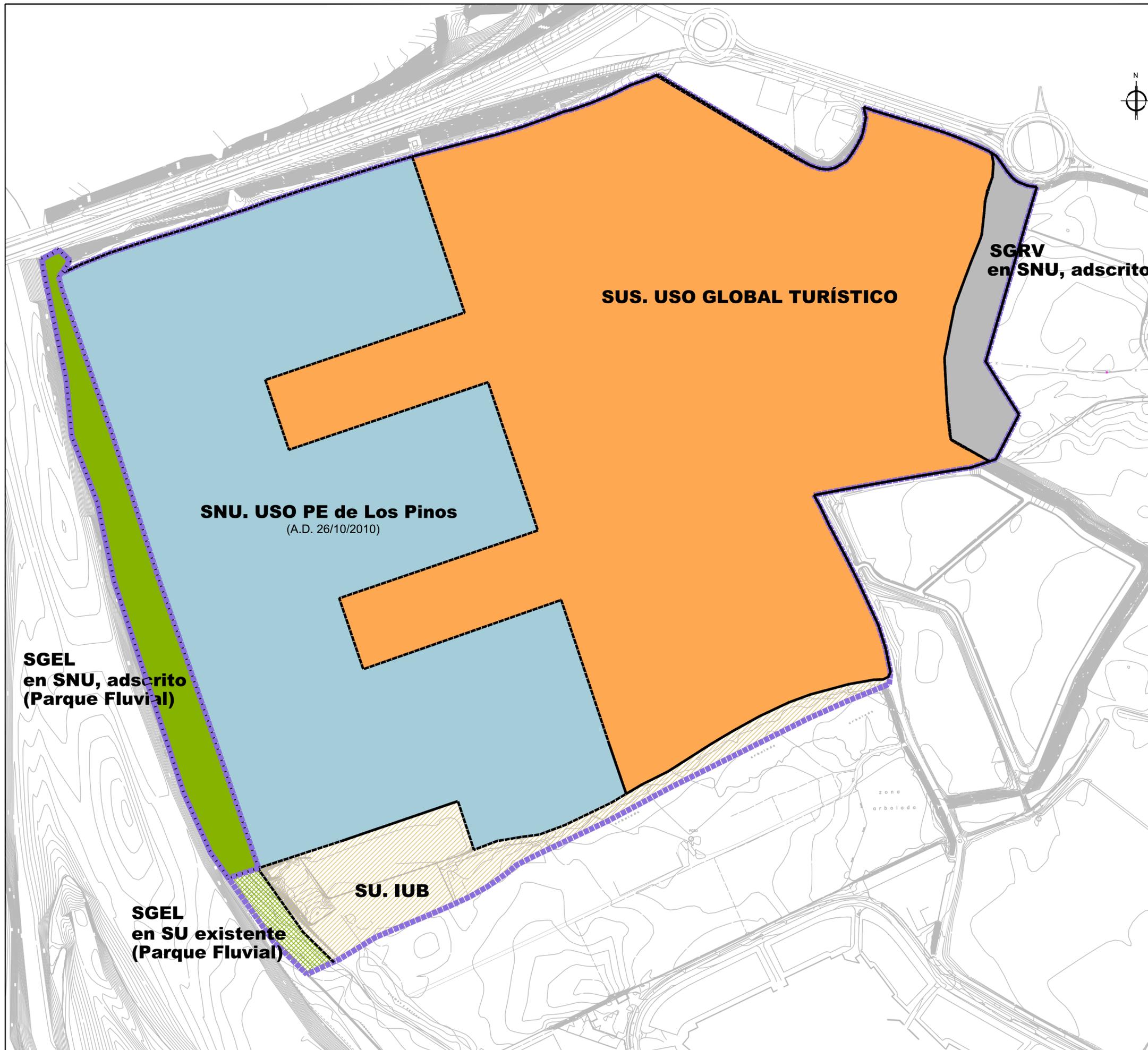
DPH (RDL 1/2001 de Aguas y RDPH)		Yacimiento arqueológico "Los Álamos"
Servidumbre (5m)		DPC (Ley 25/1988, de carreteras)
Policia (100m)		Línea de edificación
DPMT (Ley 22/1985 de Costas)		Línea de servidumbre
Servidumbre de tránsito (6m)		Línea de afección
Servidumbre protección(100m)		Servidumbre Canal 5m.
Zona de Influencia del Litoral (500m)		
Límite definición cautelar Parque Fluvial (POTCG)		

TITULO: **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN AREA 27-TG. LOS PINOS. TORREGUADIARO. SAN ROQUE**

DESIGNACION: **Afecciones y Servidumbres**

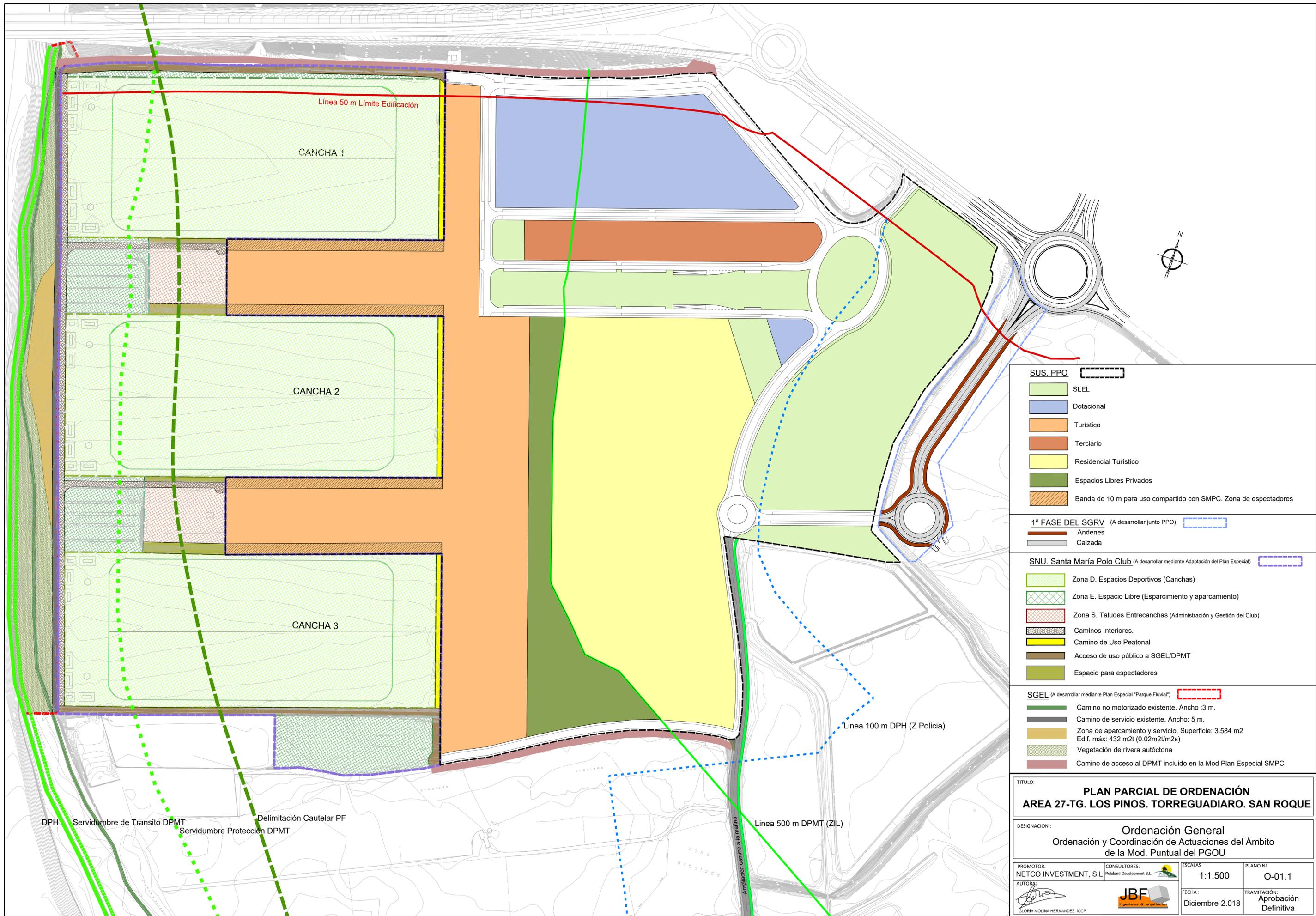
PROMOTOR: NETCO INVESTMENT, S.L.	CONSULTORES: Pololand Development S.L.	ESCALAS 1:2.500	PLANO Nº I-05
AUTORA: 		FECHA: Diciembre-2018	TRAMITACIÓN: Aprobación Definitiva

GLORIA MOLINA HERNANDEZ, ICOP



Cuadro de Usos y superficies		
	SU. Infraest. Urbana Básica	25.077 m2
	SUS. Uso Global Turístico	251.151 m2
	SGRV (SNU) adscrito	12.840 m2
	SGEL (SNU) adscrito	21.583 m2
	SGEL (SU existente)	3.156 m2
	SNU. Usos de PE de Los Pinos	190.815 m2
Total		503.871 m2

TITULO:			
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN AREA 27-TG. LOS PINOS. TORREGUADIARO. SAN ROQUE			
DESIGNACION:			
Clasificación - Usos (Mod. Puntual)			
PROMOTOR:	CONSULTORES:	ESCALAS:	PLANO Nº:
NETCO INVESTMENT, S.L.	Poliland Development S.L.	1:2.500	I-07
AUTORA:		FECHA:	TRAMITACIÓN:
	GLORIA MOLINA HERNANDEZ, ICCP	Diciembre-2.018	Aprobación Definitiva

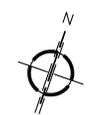


Línea 50 m Límite Edificación

CANCHA 1

CANCHA 2

CANCHA 3



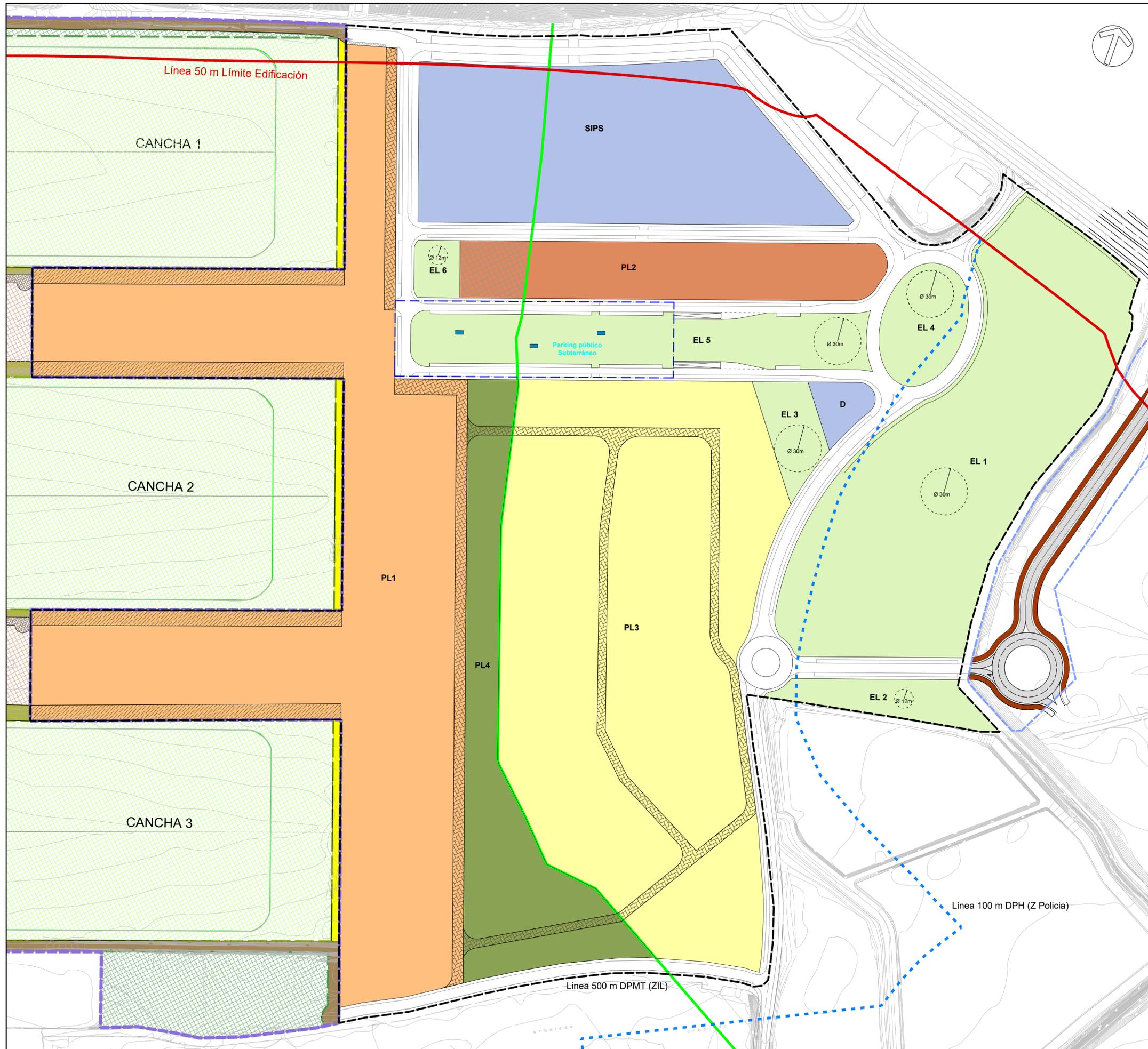
SUS. PPO	
	SLEL
	Dotacional
	Turístico
	Terciario
	Residencial Turístico
	Espacios Libres Privados
	Banda de 10 m para uso compartido con SMPC. Zona de espectadores
1ª FASE DEL SGRV (A desarrollar junto PPO)	
	Andenes
	Calzada
SNU. Santa María Polo Club (A desarrollar mediante Adaptación del Plan Especial)	
	Zona D. Espacios Deportivos (Canchas)
	Zona E. Espacio Libre (Esparcimiento y aparcamiento)
	Zona S. Taludes Entrecanchas (Administración y Gestión del Club)
	Caminos Interiores.
	Camino de Uso Peatonal
	Acceso de uso público a SGEL/DPMT
	Espacio para espectadores
SGEL (A desarrollar mediante Plan Especial "Parque Fluvial")	
	Camino no motorizado existente. Ancho :3 m.
	Camino de servicio existente. Ancho: 5 m.
	Zona de aparcamiento y servicio. Superficie: 3.584 m2 Edif. máx: 432 m2t (0.02m2t/m2s)
	Vegetación de rivera autóctona
	Camino de acceso al DPMT incluido en la Mod Plan Especial SMPC

Línea 100 m DPH (Z Policia)

Línea 500 m DPMT (ZIL)

DPH Servidumbre de Transito DPMT
 Servidumbre Protección DPMT
 Delimitación Cautelar PF

TITULO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN AREA 27-TG. LOS PINOS. TORREGUADIARO. SAN ROQUE			
DESIGNACION: Ordenación General Ordenación y Coordinación de Actuaciones del Ámbito de la Mod. Puntual del PGOU			
PROMOTOR: NETCO INVESTMENT, S.L.	CONSULTORES: Pakland Development S.L.	ESCALAS: 1:1.500	PLANO Nº: O-01.1
AUTORA: GLORIA MOLINA HERNANDEZ, ICOP	JBF Ingenieros & arquitectos	FECHA: Diciembre-2018	TRAMITACIÓN: Aprobación Definitiva



ORDENACIÓN SUS

- Sistema Local de Espacios Libres (SLEL)
- Dotacional
- Turístico
- Terciario
- Residencial Turístico
- Espacios Libres Privados
- Aparcamiento subterráneo de uso público
- Vialio Interior
- Banda de 10 m de gradas y zona de tránsito de espectadores

EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN ZONA ZIL

- 1.651 m2t
- 38.693 m2t
- Total 40.343 m2t (0.32 m2t/m2s)

TABLA DE USOS

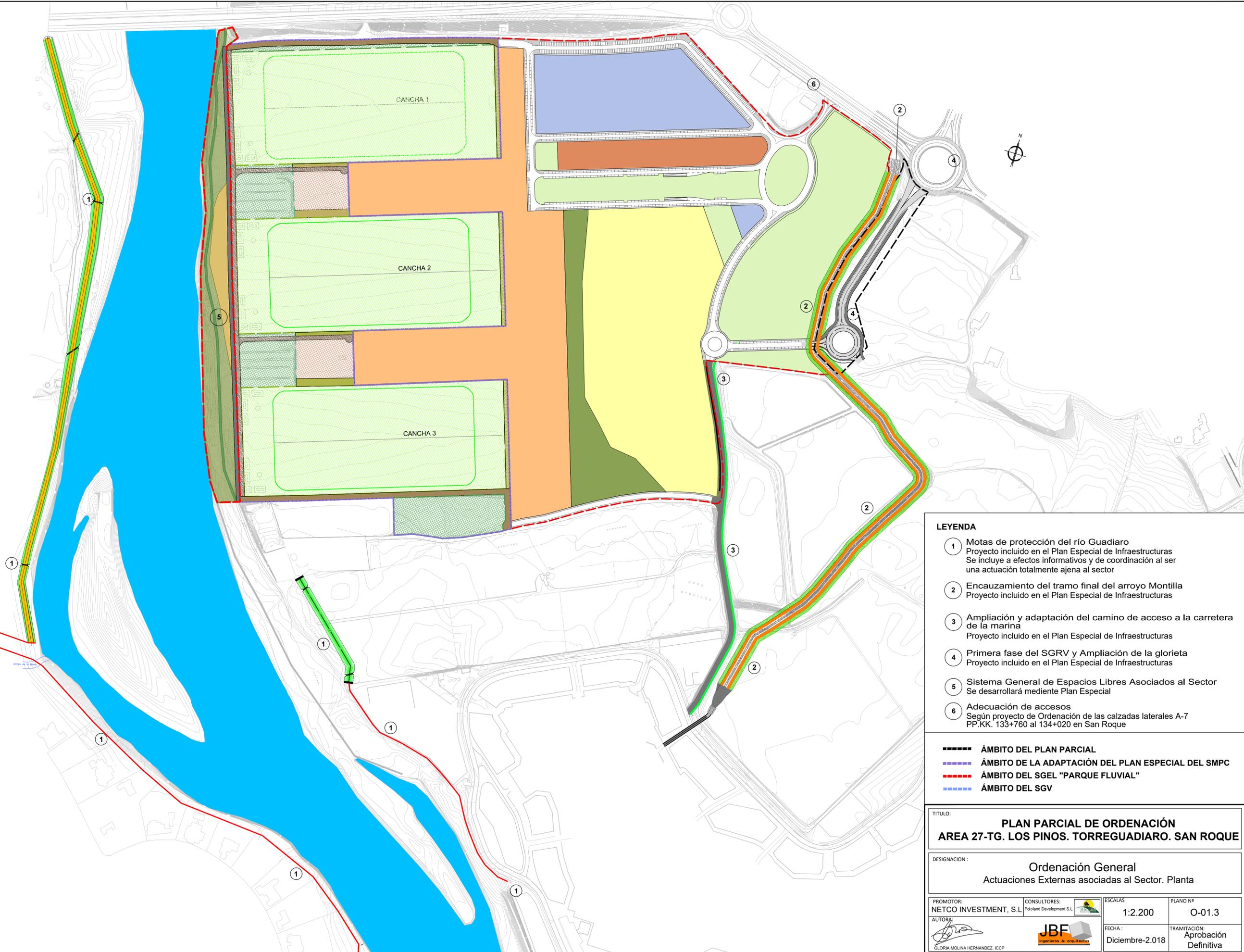
SUELOS LUCRATIVOS (Sup. suelo = 145.239 m2)			
MANZANA	USO	SUP. Suelo	EDIFICABILIDAD m2t
PL-1	Turístico	65.653 m2	38.693 m2
PL-2	Terciario	9.792 m2	10.282 m2
PL-3	Residencial turístico	55.328 m2	26.371 m2
PL-4	Espacios libres Privados	14.466 m2	
Total Suelos Lucrativos		145.239 m2	75.345 m2
SUELOS NO LUCRATIVOS (Sup. suelo = 105.911m2)			
EL-1	Espacios libres	31.452 m2	-
EL-2	Espacios libres	2.850 m2	-
EL-3	Espacios libres	2.129 m2	-
EL-4	Espacios libres	3.469 m2	-
EL-5	Espacios libres	9.274 m2	-
EL-6	Espacios libres	1.060 m2	-
Total Sistema Local de Espacios Libres		50.234 m2	
SIPS	Equipamiento SIPS	24.005 m2	-
Docente	Equipamiento docente	1.111 m2	-
SLIUB	Sist. Local Infr. Básica	41,0 m2	-
Total Dotaciones		25.157 m2	
Total Viales Públicos		30.521 m2	
Total Suelos no Lucrativos		105.912 m2	
TOTAL SECTOR		251.151 m2	75.345 m2

USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS				
MANZANA	USO	PORMENORIZADO	% uso	Tipología edificatoria
PL-1	Turístico	Hotelero (min 200 pax, 50% 4°o sup)	50% mínimo	TUR. Art. 22 NNUU PPO
		Salas de Reunión	30% máximo	
		Salas de espectáculos	30% máximo	
		Ocio Recreativo	30% máximo	
PL-2	Terciario	Terciario en todos los usos promenorizados del PGOU (art. 2.2.7) excepto Grandes Superficies Minoristas	5% máximo	TER. Art. 22 NNUU PPO
		Todos los admitidos en PGOU vigente (art. 2.2.7), excepto Grandes		
PL-3	Residencial turístico	Residencial Turístico		Unifamiliar Aislada. 22.371 m2t R1LP Art. 22 NNUU PPO Edificación en Núcleos. 4.000m2t R3LP Art. 22 NNUU PPO
SIPS	Interes público y social	Deportivo	75% mínimo	DP. Art. 22 NNUU PPO
		Equipamiento de Economía social	25% máximo	
D	Docente	Guardería		DP. Art. 22 NNUU PPO

TITULO: **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN AREA 27-TG. LOS PINOS. TORREGUADIARO. SAN ROQUE**

DESIGNACION: **Ordenación General Ordenación SUS**

PROMOTOR: NETCO INVESTMENT, S.L. AUTORA: GLORIA MOLINA HERNANDEZ. ICOP	CONSULTORES: Poland Development S.L. 	ESCALAS 1:1.200 FECHA: Diciembre-2018	PLANO Nº O-01.2 TRAMITACIÓN: Aprobación Definitiva
---	---	--	---



- LEYENDA**
- ① Motas de protección del río Guadiaro
Proyecto incluido en el Plan Especial de Infraestructuras
Se incluye a efectos informativos y de coordinación al ser una actuación totalmente ajena al sector
 - ② Encauzamiento del tramo final del arroyo Montilla
Proyecto incluido en el Plan Especial de Infraestructuras
 - ③ Ampliación y adaptación del camino de acceso a la carretera de la marina
Proyecto incluido en el Plan Especial de Infraestructuras
 - ④ Primera fase del SGRV y Ampliación de la glorieta
Proyecto incluido en el Plan Especial de Infraestructuras
 - ⑤ Sistema General de Espacios Libres Asociados al Sector
Se desarrollará mediante Plan Especial
 - ⑥ Adecuación de accesos
Según proyecto de Ordenación de las calzadas laterales A-7
PP.KK. 133+760 al 134+020 en San Roque

- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL
- ÁMBITO DE LA ADAPTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL SMPG
- ÁMBITO DEL SGEL "PARQUE FLUVIAL"
- ÁMBITO DEL SGV

TITULO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN AREA 27-TG. LOS PINOS. TORREGUADIARO. SAN ROQUE			
DESIGNACIÓN : Ordenación General Actuaciones Externas asociadas al Sector. Planta			
PROMOTOR: NETCO INVESTMENT, S.L.	CONSULTORES: Pololand Development S.L.	ESCALAS: 1:2.200	PLANO Nº: O-01.3
AUTORA: 		FECHA: Diciembre-2018	TRAMITACIÓN: Aprobación Definitiva
GLORIA MOLINA HERNANDEZ, ICCP		 Ingenieros & Arquitectos	