

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I:

TOMO I:

- PREÁMBULO
- 0. OBJETO
- 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
- 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 3. NORMAS URBANÍSTICAS
- 4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 6. RESUMEN EJECUTIVO

TOMO II: PLANOS.

- I. PLANOS INFORMACIÓN.
- II. PLANOS ORDENACIÓN.

DOCUMENTO II: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL:

CONSIDERACIONES AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES DEL INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL

MEMORIA DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

ANEXO: ESTUDIO ESPECÍFICO SOBRE AFECCIÓN AL HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO 5333 Y SOBRE DISTINTAS ESPECIES DE FLORA AMENAZADA Y ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES SOBRE DICHOS HÁBITATS Y ESPECIES.

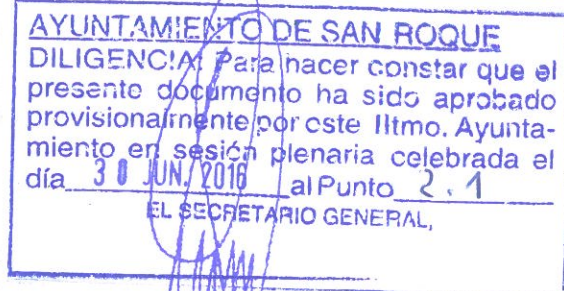
PLANOS

ANEXOS:

- ANEXO I: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO 01 AG "LOS PUERTOS"
- ANEXO II: ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁFICO
- ANEXO III: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- ANEXO IV: ESTUDIO HIDROGEOLÓGICO PARA EMPLAZAMIENTO DEL CEMENTERIO
- ANEXO V: JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE LA ZONA DE INTERÉS TERRITORIAL "SIERRA CARBONERA" DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR
- ANEXO VI: RESUMEN EJECUTIVO
- ANEXO VII: DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~



ÍNDICE

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 7 6 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

DOCUMENTO I

TOMO I

PREÁMBULO AL TEXTO REFUNDIDO PARA NUEVA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE SAN ROQUE SOBRE EL ÁREA NU-38 LOS PUERTOS

0. OBJETO

- 0.1 FUNDAMENTOS DOCTRINALES Y JURISPRUDENCIALES.
- 0.2 FUNDAMENTOS LEGALES PARA LA INNOVACIÓN.

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA.
- 1.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA:
- 1.3. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DEL SECTOR COMERCIAL EN ESPAÑA.
- 1.4. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1. LA PUESTA EN VALOR DE LOS TERRENOS. IDONEIDAD DE LA PIEZA EN EL MARCO URBANÍSTICO-TERRITORIAL DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS
- 2.2. LA CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL PROPUESTA EN LA INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE: UN NUEVO ÁREA DE CENTRALIDAD TERRITORIAL PARA LA COMARCA DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
- 2.3. LA INNOVACIÓN Y EL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE.
- 2.4. LA INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE SAN ROQUE EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. ANÁLISIS DE SU ADECUACIÓN.
- 2.5. LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE Y LA LEGISLACIÓN SECTORIAL: LEY DE COMERCIO INTERIOR DE ANDALUCÍA (LCIA).
- 2.6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE.
- 2.7. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

- TÍTULO I. OBJETO Y PROCEDENCIA.
- TÍTULO II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.
- TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA
- TÍTULO IV. ORDENANZA REGULADORA DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁMBITO.

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

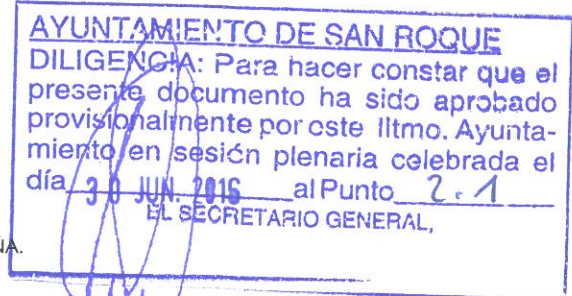
- 4.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DEL ÁMBITO OBJETO DE INNOVACIÓN.
- 4.2. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SECTOR.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 5.1. INTRODUCCIÓN.
- 5.2. ALCANCE DE LA MEMORIA-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA INNOVACIÓN.
- 5.3. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA INNOVACIÓN DE PLAN.

6. RESUMEN EJECUTIVO

- 6.1. INTRODUCCIÓN
- 6.2. SÍNTESIS DEL DOCUMENTO
- 6.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. SITUACIÓN ACTUAL Y PROYECTADA



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 7 6 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL~~



TEXTO INTEGRADO

PREÁMBULO AL TEXTO REFUNDIDO PARA NUEVA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE SAN ROQUE SOBRE EL ÁREA NU-38 LOS PUERTOS

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

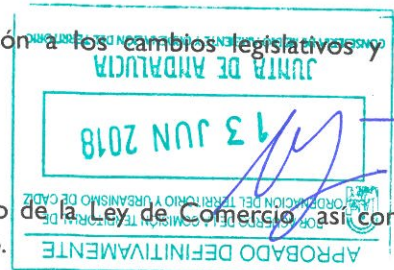
Se redacta el presente documento de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque relativo al Area NU-38, Los Puertos, como un texto unitario y refundido que incorpora las subsanaciones requeridas en el trámite de coordinación con las Administraciones con incidencia en la ordenación del territorio, tras el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de San Roque de 26 de enero de 2012 relativo a la aprobación provisional del expediente de la presente Innovación del PGOU de San Roque.

En concreto, se integran las subsanaciones y aclaraciones requeridas por los siguientes informes recaídos en el trámite previo:

- Informe de 25 abril de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Delegación de Cádiz. Servicio de Carreteras.
- Resolución favorable de 22 de abril de 2012 del Subdirector General de Explotación y Gestión de la Red de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Informe de la Consejería de Turismo, Comercio y Deportes. Dirección General de Comercio de fecha 10 de Mayo de 2012,
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente. Agencia Andaluza del Agua.
- Informe. emitido el 17 de septiembre de 2012 por el Departamento de Prevención y Control Ambiental de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente. Delegación de Cádiz. Servicio de Vías Pecuarias.

De igual modo, se procede a la adecuación de la presente Innovación a los cambios legislativos y en los instrumentos de planificación territorial acontecidos en los últimos tres años:

- Ley 2/2912 de reforma de la LOUA.
- El Decreto Legislativo 1/2012 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio así como sus modificaciones incorporadas en el el Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero.
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.
- La reforma incorporada por la la Disposición Final Sexta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, de la Junta de Andalucía que modificó el artículo 39 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, relativo al Reglamento de Policía Mortuoria.
- La aprobación del POTCG, por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012).



Finalmente, en la Memoria también se da respuesta a Informe de Incidencia Territorial emitido por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Obras Pública y Viviendas, en noviembre de 2010. No obstante, se clarifica, que como consecuencia, de que dicho informe se elaboró antes de la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (en adelante, POTCG), debe acontecer un nuevo análisis por parte del órgano competente para la aprobación definitiva de la presente Innovación, en el que además se tengan presente las alteraciones incorporadas en el trámite desde la propuesta de aprobación inicial (dicho Informe de 29 de noviembre de 2010 responde al documento de aprobación, incorporándose desde dicha fecha alteraciones en el contenido de la propuesta, entre otras la reducción de edificabilidad del uso terciario y la prohibición de implantación del uso de gran superficie minorista

Por ello, se ha procedido a actualizar la Memoria de Ordenación incorporando un Capítulo de Incidencia Territorial de la presente Innovación, analizando de forma especial, el nuevo marco territorial ofrecido por el POTCG, que fue aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012).

Este presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1 de fecha 26 FEB 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

PREÁMBULO
TEXTO INTEGRADO

De igual forma, y como se ha expresado, se incorporan en la Memoria de Ordenación, la actualización normativa requerida por los cambios legislativos acontecidos.

En todo caso, el presente documento reafirma su propuesta de ordenación estructural y pormenorizada preceptiva, ya formulada en el documento que obtuvo la Aprobación Provisional por el Excmo. Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 26 de enero de 2012, sin incorporar cambios sustantivos en la ordenación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.ª
EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

0. OBJETO, FINALIDAD Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE.

- 0.1. FUNDAMENTOS DOCTRINALES Y JURISPRUDENCIALES.
- 0.2. FUNDAMENTOS LEGALES PARA LA INNOVACIÓN.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 a Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Se redacta la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan vigente con el objetivo satisfacer una necesidad municipal de instalación de un nuevo cementerio, al tiempo que se precisa la previsión de una oferta terciaria que promueva el desarrollo económico del municipio.

La finalidad, por tanto, de esta innovación del Plan General de San Roque es, la clasificación de una bolsa de suelo no urbanizable de carácter rural o natural como suelo urbanizable para materializar, a corto/medio plazo, un nuevo cementerio y una oferta terciaria coadyuvando al impulso económico del municipio.

La perentoriedad de esta acción de política urbana y su incuestionable necesidad de implantación (nuevo cementerio) aconsejan promover su adelanto temporal en relación a la redacción del Nuevo Plan General, que si bien, éste plantea en los mismos terrenos que la presente innovación la implantación del nuevo cementerio, no esperar hasta su aprobación definitiva que a buen seguro se demorará unos años, teniendo en cuenta que en el momento presente se encuentra tan sólo aprobado inicialmente (desde 2005).

Con esta actuación urbanística se satisface de forma evidente y en un corto período de tiempo, la necesidad de construir un nuevo cementerio para la población san roqueña, al tiempo que impulsar la actividad económica de la ciudad. Por ello, es necesario concebir y diseñar una "situación de tránsito", fundamentada en criterios de realismo y eficacia, que conlleve su anticipación mediante un expediente de Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General, acreditando su conformidad con los criterios y objetivos del nuevo planeamiento en formulación.

En definitiva estas actuaciones paralelas al proceso de redacción del Nuevo Plan General tienen como objetivo la instrumentación de una estrategia cuyas premisas son:

- Alcanzar un equilibrio entre la urgencia e idoneidad en las soluciones a los problemas o/y oportunidades concretas que hoy tiene planteadas la ciudad, procurando que las intervenciones inmediatas no resulten contradictorias con los planteamientos generales de la política urbana.
- Concebir el período de redacción del nuevo planeamiento como una situación puente entre la situación anterior y la que resulte del nuevo planeamiento, pero dotándola de la máxima oportunidad. Para ello es necesario una gran transparencia en la formulación de los objetivos generales de la política urbana y una gran clarificación tanto de la estrategia general de planeamiento prevista, como de las distintas situaciones que se produzcan durante el proceso de tramitación de documentos.
- Adelantar al máximo las soluciones de los temas no conflictivos y a las oportunidades detectadas, anticipando acciones que generen adhesiones y compromisos por parte de la ciudadanía, dado su incuestionable interés general.

0.1. FUNDAMENTOS DOCTRINALES Y JURISPRUDENCIALES.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística tienen vigencia indefinida, así lo establece nuestro legislador - artículo 35.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA)-, siendo ésta una cuestión pacífica entre la doctrina y la jurisprudencia. Así, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1979 dispone que en la ordenación urbana rige la regla de la vigencia indefinida de los planes, respondiendo a la idea de seguridad y estabilidad, muy necesaria en esta actividad.

La vigencia indefinida de los Planes es una manifestación de su naturaleza normativa. Ahora bien, como toda regla, nunca podrá mantenerse de forma rígida y absoluta, puesto que el discurrir de los acontecimientos puede aconsejar establecer modificaciones (STS de 11 de mayo de 1979 citada), siendo siempre susceptible de mejora o adaptación a las nuevas necesidades que la expansión demográfica plantea (STS 18 de marzo de 1978).

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2018 en el Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,



Ya que, como dice la STS en su didáctica sentencia de 9 de diciembre de 1981,

Siendo la vigencia indefinida de los Planes una manifestación del principio de seguridad jurídica cuyo objetivo es consagrar su permanencia y estabilidad frente a posibles modificaciones impremeditadas y carentes de justificación, garantizando a los administrados que el Plan al amparo del cual han urbanizado y construido no será modificado en sus determinaciones mientras permanezcan inalterables las condiciones que motivaron su aprobación, la potestad administrativa de variar el planeamiento debe ser entendida, no como fundamentada en criterio subjetivo ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la Ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales en las referidas circunstancias y condiciones determinantes de las precisiones del Plan, realice aquellas modificaciones que impongan las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo, concepción que está presente en constante y reiterada jurisprudencia.....

La vigencia, pues, indefinida de los Planes no obsta la potestad del planificador de llevar a cabo su revisión o la modificación de algunos de sus elementos.

En efecto, la vigencia indefinida de los Planes no comporta que estos hayan de permanecer inmutables en el futuro sino que han de ir adaptándose a las cambiantes necesidades del Municipio. Por el contrario, la potestad de alteración del planeamiento, o "ius variandi", es una de las facultades del planificador, potestad que se configura inicialmente como discrecional y que, como dice la STS de 23 de enero de 1995 *no crea o significa inseguridad jurídica para el administrado si se ajusta a la ley, si bien se puede originar el sacrificio de determinados intereses privados en aras del interés general*, ya que si la seguridad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para encauzar y canalizar la del progreso (STS de 1 de febrero de 1982). Sin embargo esta facultad de alterar el planeamiento no es absoluta sino que como toda acción administrativa, está sujeta a unos límites.

Dichos límites han venido siendo trazados por la jurisprudencia que, de forma unánime ha reconocido el "ius variandi" a la Administración urbanística. Entre las numerosas sentencias que versan sobre este particular, puede citarse la de 31 de mayo de 1989, donde el Tribunal Supremo dice:

Sin que pueda oponerse a esta facultad la vigencia anterior de otra ordenación urbanística, porque el planeamiento no es algo estático e inmutable, sino dinámico y atemperado a las necesidades sociales que la propia Administración está obligada a atender (art. 103.1 CE) y sin que tampoco pueda restringirse tal potestad invocando derechos adquiridos, pues el derecho al aprovechamiento del suelo en la forma determinada por una Norma subsiste en tanto no se modifique dicha Norma.

La STS de 23 de enero de 1995, establece:

La actividad planificadora y potestad renovadora del planeamiento urbanístico, en poder de la Administración, ya que como enseña la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1.988, la elección del modelo territorial es una facultad del planificador, derivada de la potestad que para la ordenación urbanística a través del planeamiento otorga con carácter general el artículo 3.1. TRLS, facultad que se configura inicialmente como discrecional.

Finalmente, la de 6 de junio de 1995 aclara que:

El ius variandi reconocido a la Administración por la legislación urbanística, se justifica en las exigencias del interés público, y que en la potestad modificatoria de los planes, la Administración no queda vinculada por ordenaciones anteriores, pudiendo establecer nuevas previsiones sobre clasificación y uso de los terrenos. Y efectivamente ello es así, aunque conviene recalcar que tal facultad innovadora de la Administración materializada en la ordenación territorial propia de un Plan de urbanismo, tiene unos límites propios derivados del necesario acatamiento a los estándares urbanísticos previstos en la legislación general sobre el suelo y su ordenación, no menos que a la adecuada satisfacción de las necesidades sociales y del interés público a cuyo servicio ha de estar subordinada la ordenación territorial con ausencia, en todo caso, de cualquier tipo de arbitrariedad en la solución de los problemas urbanísticos dentro de una realidad social determinada.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 7.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
 13 JUN 2018

UNIDAD DE ANÁLISIS
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

En consecuencia, y a pesar de la vigencia indefinida de los planes, podrá llevarse a cabo su revisión o la modificación de alguno de sus elementos. Aunque en un principio estos conceptos puedan parecer semejantes, tienen un contenido completamente distinto.

1. Por Revisión del planeamiento se entiende la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Por tanto, la Revisión se refiere al Plan en su conjunto y no a meros aspectos puntuales del mismo, o bien a aspectos puntuales de tal naturaleza que hagan necesaria la revisión del modelo territorial.
2. Por modificación, en cambio, habrá de entenderse cualquier otra modificación de planeamiento, aun cuando la alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del plan. Las modificaciones afectan por tanto a aspectos puntuales del plan.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

0.2. FUNDAMENTOS LEGALES PARA LA INNOVACIÓN.

LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

La entrada en vigor, el 17 de Diciembre, de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, supone la derogación de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de Andalucía así como de las demás disposiciones de carácter general, de igual o inferior rango, que se opongan a lo establecido en dicha ley (Disposición Derogatoria Única).

Con respecto a la vigencia e innovación, la mencionada Ley en su artículo 36 Régimen de la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece:

1. *La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos...*

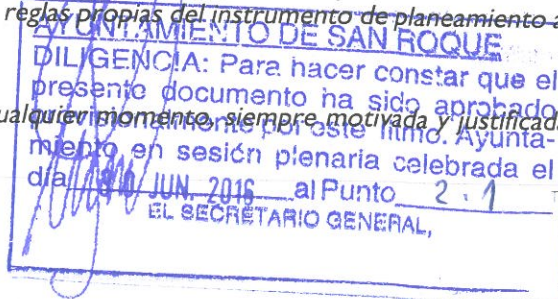
En el artículo 37 de la LOUA define el concepto de Revisión de los instrumentos de Planeamiento. Así, en el apartado 1 establece:

"Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida en los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística".

Por último, en el Art. 38. "Modificación de los instrumentos de planeamiento: conceptos, procedencia y límites", establece:

1. *"Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.*
2. *El Plan General de Ordenación Urbanística, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.*

3. *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente".*



El objeto de esta Innovación con carácter de Modificación Puntual del PGOU vigente -Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque no está provocando una alteración ni integral ni sustancial de la ordenación establecida en el mismo. Se trata de una alteración puntual de la clasificación del suelo en un ámbito que no afecta a suelos especialmente protegidos por lo que, más bien, con esta alteración se refuerzan los criterios de localización del nuevo cementerio municipal explicitados en el documento iniciado de la Revisión-Adaptación del Plan General con la finalidad de acoger demandas de difícil acomodo en el modelo de ordenación actual. En todo caso, la presente Innovación no tiene incidencia en el resto de sistemas generales del municipio.

Por último, poner de manifiesto que la presente innovación no es causa de revisión en aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 37 de la LOUA, según redacción dada por la Ley 2/2012 según su artículo único quince. Con esta reforma, concluyó la eficacia en Andalucía de la regulación supletoria establecida en la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio de la Ley del suelo de 2008, que disponía:

"Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve por sí misma o en unión a las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 % de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial".

La citada Disposición Transitoria del RDL 2/2008 fue de aplicación en la Comunidad Autónoma Andaluza, hasta que el legislador andaluz no procediera a regular los casos en que el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación.

Pues bien, el nuevo apartado 2 del artículo 38 de la LOUA, en su párrafo segundo, dispone en relación con lo debe entenderse como revisión, lo siguiente:

"A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de una actuación conllevando la revisión del planeamiento, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatros años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17".

En los cuatros último años, desde la fecha de aprobación inicial de la presente Innovación, no se han aprobado definitivamente ninguna modificación puntual de Plan General, pues la última aprobada definitivamente hasta la fecha de aprobación inicial de la presente Innovación data del 16 de octubre de 2006. Y, además la presente Innovación al no plantear uso residencial no implica crecimiento de población. Y tampoco la presente Innovación supone un incremento del 25% del suelo urbano (descontando el correspondiente a los sectores), ya que la superficie objeto de la presente Innovación es de 367.382 m² y la superficie total del suelo urbanizado del término municipal de San Roque es de 3.070 has (según resulta del documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA), por tanto, la presente Innovación representa un crecimiento del 1,2 % en relación al suelo urbanizado del término municipal de San Roque.

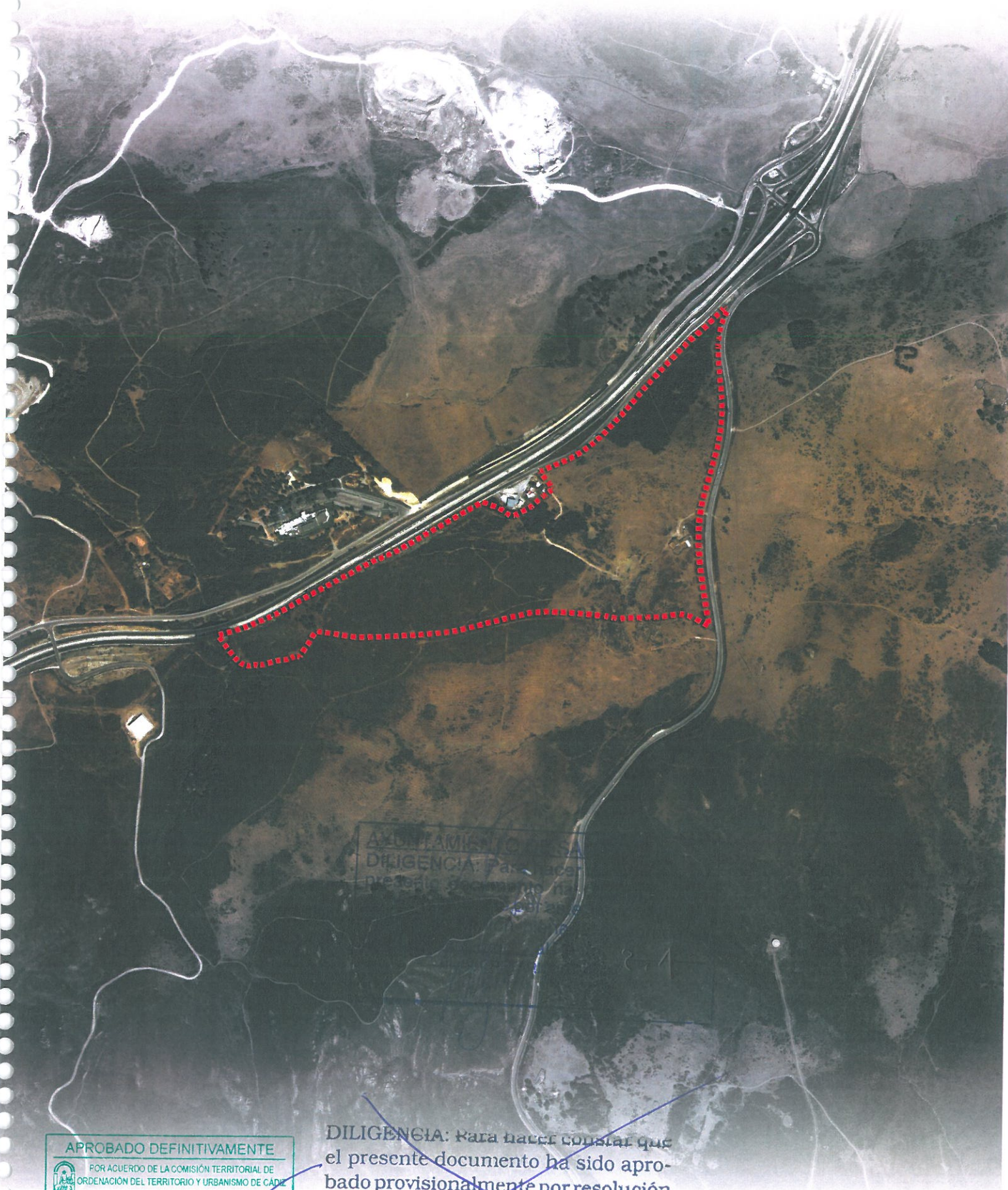
En conclusión, la presente Innovación no cumple los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 37 de la LOUA para que conlleve la Revisión del Plan General, sino que se trata de una Innovación con carácter de modificación puntual.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL,



TEXTO INTEGRADO

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- I.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA.
- I.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA.
- I.3. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DEL SECTOR COMERCIAL EN ESPAÑA.
- I.4. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.



1.1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA.

El ámbito objeto de la innovación con carácter de modificación puntual propuesta, se localiza al sureste del término municipal de San Roque y enmarcada: al este por la Carretera del Higuerón A-383; y al oeste y al norte por la Carretera Nacional 340; y al sur con el Valdelobillos y el Arroyo de la Mujer.

La superficie de este ámbito es de 367.382 m .

El entorno de los terrenos cuenta con una pendiente máxima en sentido Este-Oeste, de un 9%. En el ámbito destaca la presencia de una edificación en el extremo oriental del ámbito. Se trata de un ámbito en el que sólo se incluye una parcela que coincide superficialmente con el ámbito objeto de innovación.

1.2 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

El término municipal de San Roque está situado al sureste de la provincia de Cádiz, y linda: al norte con los términos municipales de Jimena de la Frontera y Castellar de la Frontera, al sur con la Bahía de Algeciras y el término municipal de La Línea de la Concepción, al este con el Mar Mediterráneo y al oeste con el término municipal de Los Barrios. Tiene una extensión superficial aproximada de 140 km², con una población aproximada de 28.653 habitantes según los datos del Padrón Municipal de Habitantes de 2008.

1.2.1. ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO DEL TERRITORIO AFECTADO POR LA INNOVACIÓN.

A. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO Y ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE USO DE DICHAS UNIDADES.

En los siguientes apartados, se va a proceder en primer lugar a delimitar las Unidades de Paisaje y, dentro de estas, las Unidades Ambientales Homogéneas identificadas en el ámbito de estudio. Posteriormente se describen y caracterizan estas últimas de manera sintética mediante fichas individuales y, por último, se determina su capacidad global de uso clasificándose las distintas Unidades Ambientales Homogéneas en función de su Calidad Ambiental y de la Fragilidad del Medio, es decir, de su Capacidad de Uso. La consideración, en el apartado siguiente de valoración de impactos de los Riesgos y Limitaciones presentes determinará la Capacidad de Acogida diferencial del territorio.

Antes de delimitar y describir las Unidades de Paisaje que integran el ámbito de análisis debe puntualizarse que el denominador común de estas unidades es, en general, el clima, que afecta con ligeras matizaciones a todo el ámbito, por lo que el contexto climatológico, de trascendencia en la valoración de los impactos, se describe con carácter general para la totalidad del municipio.

CLIMATOLOGÍA

Los datos obtenidos para el estudio de este apartado proceden de la estación meteorológica de San Roque "Central Eléctrica" localizada al Norte de la Bahía de Algeciras.

Al ubicarse esta estación a cierta distancia, los datos aquí expuestos se han de tomar con cierta cautela, dadas las variaciones que estos podrían presentar en la costa mediterránea del municipio de San Roque.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB, 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN, 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de la sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

Las temperaturas registradas en la estación meteorológica muestran una media para todo el año de 16.6 °C. El valor máximo de las medias de las temperaturas máximas es de 36.3 °C y el valor mínimo de la media de las mínimas obtenidas es de 2.5 °C.

La distribución de las temperaturas evidencia un régimen térmico caracterizado por la existencia de fuertes contrastes térmicos con un verano caluroso, un invierno suave y la existencia de dos estaciones intermedias. El ajuste de los valores obtenidos en la estación meteorológica respecto a las condiciones específicas del lugar objeto de la actuación implica una matización de las temperaturas, con disminución de las mínimas y de las máximas, por el efecto suavizador del mar.

Precipitaciones

El rasgo más destacado en el comportamiento de las precipitaciones en la zona, como en todo el territorio andaluz, es su acusada irregularidad anual e interanual. Los mayores registros pluviométricos se producen en los meses de Noviembre, Diciembre, Enero, Febrero, Marzo y Abril, con la existencia de lluvias torrenciales causantes estas del arrastre de materiales que se depositan en las áreas deprimidas, estables o de menor energía o tras un cambio brusco de pendiente con la consiguiente formación de abanicos aluviales.

Del registro de las precipitaciones se obtiene una media anual de 835,6 mm. Fue en el año 1972 cuando se obtuvieron los mayores registros anuales para el periodo comprendido entre los años 1970-1992 con 1230 mm. La máxima precipitación recogida en 24 horas se produjo en invierno con 147.8 mm siendo un valor normal recogido en 24 horas de 60 a 90 mm. La ley de recurrencia de Gumbel para el valor máximo de la precipitación máxima previsible en 24 horas, obtiene para periodos de retorno pequeños, precipitaciones máximas muy copiosas.

Los períodos de retorno de estas lluvias torrenciales resultan considerables en esta zona Oriental de la provincia de Cádiz con periodos que van de tres a siete años. Tras analizar los datos de los registros pluviométricos se concluye que el área se integra en un onbroclima subhúmedo.

Vientos

Son los vientos del Este los predominantes en todo el año. Por el contrario durante el invierno, aún existiendo un gran porcentaje de días de vientos de procedencia Este, toman importancia los vientos del Suroeste y Oeste debido a la influencia atlántica.



Horas de insolación

La zona se caracteriza por presentar un gran número de días despejados, aproximadamente 100 días del total anual, con más de 2.500 horas de sol al año.

Definida y caracterizada la climatología local, a continuación se delimita y describe la Unidad de Paisaje (U.P.) presente en el ámbito:

- **Unidad de Paisaje I- Sierras y Cerros Prelitorales del Campo de Gibraltar.**

Esta unidad de paisaje se inscribe dentro de los sistemas de vertientes, a través de los cuales la materia y la energía están en movimiento, siendo las salidas de este sistema (escorrentías, derrubios...) entradas en otros sistemas, como el litoral o el fluvial. De este modo, los procesos activos que se desarrollan sobre las laderas de estas Sierras ejercen controles fundamentales sobre las unidades de paisaje vecinas.

Las laderas de estas Sierras pueden ser consideradas como **sistemas abiertos de proceso-respuesta**, cuyas entradas (procesos) proceden de la atmósfera, de la meteorización y de la biosfera y sus respuestas (efectos) desembocan en las formas y en los sistemas de drenaje.

Las Sierras, formadas mayoritariamente por areniscas, constituyen las áreas más elevadas como consecuencia de los procesos tectónicos acontecidos durante la orogenia Alpina y la naturaleza competente de las areniscas.

La vegetación mediterránea propia de toda esta área sintetiza las variables climáticas, geomorfológicas y antrópicas. La integración de estas variables en la vegetación natural, junto con la decisiva acción antrópica, marca sobre esta su nivel de desarrollo, encontrándose en la actualidad en fases regresivas que dan el dominio a los estratos arbustivos.

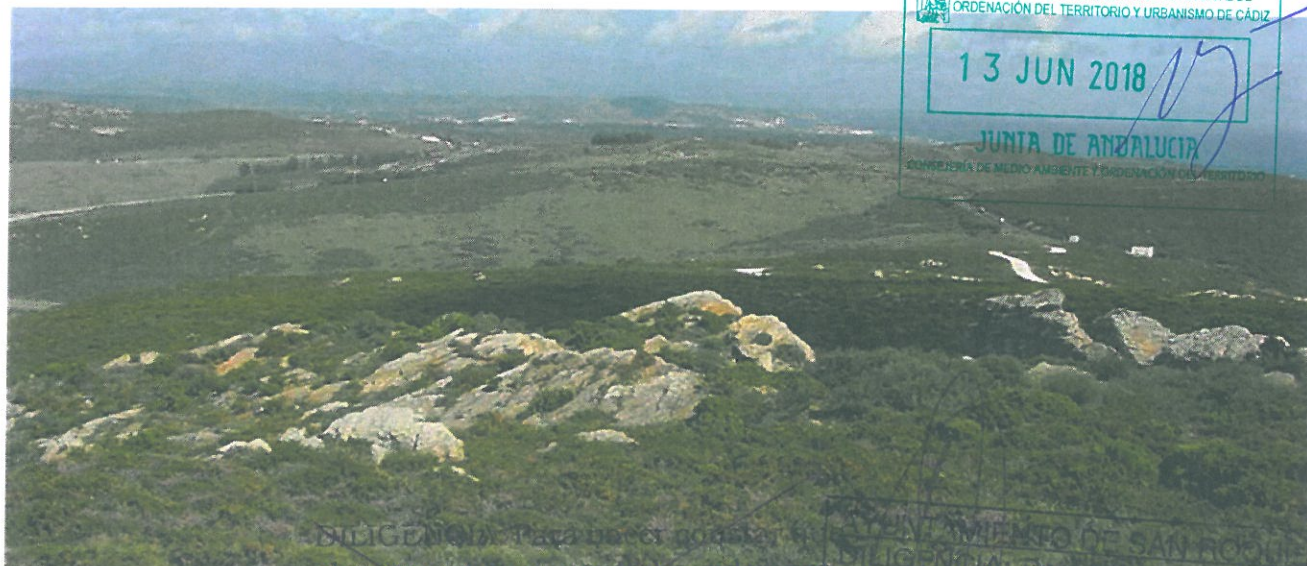
Los suelos que se forman aquí no son de gran potencia. Son los llamados Litosoles, Inceptisoles (conocidos también como Tierra Parda Forestal) y Vertisoles (Bujeos), siendo estos últimos los que presentan mayor potencial agrícola. Sobre estos suelos se desarrolla, como vegetación potencial, el alcornocal, el acebuchal y los matorrales mediterráneos, si bien hoy la presencia del matorral-pastizal, en distintos estadios de las series de regresión, es mayoritaria, en gran medida determinado por el uso ganadero a que se ha sometido la zona desde antiguo. Este matorral mediterráneo y la existencia de flora antropófila, deja constancia del proceso degenerativo al que se ha visto sometido el bosque climácico original, Acebuchal y Alcornocal, especialmente acentuado durante el S.XX.

El relieve, como parte de este sistema de vertientes, ejerce un efecto directo sobre la actividad humana, donde el hombre, dada la dificultad de acceso y escasez de suelo apto para la agricultura, ha tendido hacia los recursos forestales o cinegéticos y a la aplicación de una ganadería extensiva.

Debido a su orografía de suaves lomas onduladas y cerros con un relieve más abrupto, esta fisiografía del paisaje nos proporciona una accesibilidad visual diversa en función de la ubicación, siendo esta mayor en las cumbres en el que podemos apreciar el contraste existente con los prados en las laderas y los matorrales a cotas superiores, alcanzándose los planos alejados.

El sistema fluvial está caracterizado por un amplio grupo de arroyos de carácter muy estacional o esporádico. La mayor evidencia de estos cursos de aguas superficiales se da en los tramos medios por confluencia de los ramales fluviales de sus cabeceras, propiciando con lo escarpado del terreno una mayor incisión del cauce al adquirir las aguas que discurren una alta energía. Estos tramos cuentan con mayor presencia de formaciones vegetales en sus márgenes. En el tramo final la evidencia de estos arroyos es menor, al discurrir por una orografía de escasa pendiente en donde el cauce se ensancha y difumina sobre el terreno.

La presencia de un clima mediterráneo con influencia atlántica y cercano al litoral donde las temperaturas, precipitaciones y horas de insolación poseen un carácter marcadamente estacional (estación seca y estación húmeda) redunda en cambios cromáticos del paisaje a lo largo del año, siendo estos cambios estacionales más perceptibles sobre las laderas y praderas de estos cerros.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

~~EL SECRETARIO GENERAL, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 13 JUN. 2016 al Punto 2-1

EL SECRETARIO GENERAL,

DELIMITACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH).

El análisis ambiental del territorio afectado se basa en la utilización de un método que permite distinguir diferentes piezas territoriales en función de sus caracteres ambientales pero también de su respuesta ante la intervención humana. Tras seleccionar los criterios que han de servir de base para el establecimiento de las UAH, que están sumamente relacionados con la escala de trabajo, se ha efectuado un minucioso análisis de los mismos sobre el territorio estudiado.

La interpretación de las relaciones entre los elementos y procesos del medio físico-ambiental ha permitido detectar las discontinuidades que definen un número determinado de unidades territoriales.

Esta división territorial basada en los métodos cartográficos de superposición-correlación, se somete a una corrección-refutación mediante la constatación, fotointerpretación y trabajo de campo. Las discontinuidades detectadas se perciben visualmente sobre el territorio al igual que la unicidad de cada una de las UAH que separan. Las singularidades específicas de dicho término originan una clara agregación territorial de diferentes espacios, distinguiéndose con escaso género de dudas, la Unidad de Paisaje Sierras y Cerros Prelitorales del Campo de Gibraltar antes descritas y las UAHs que a continuación se describirán, a escala 1:5.000, que están representadas en el ámbito de estudio. A esta escala las peculiaridades del medio físico del ámbito de estudio, su extensión y su homogeneidad, ha determinado la identificación de 5 Unidades Ambientales Homogéneas de diferentes tamaños pero en las que se ha intentado mantener un mismo nivel de varianza interclase e intraclase.

Entre los parámetros fundamentales para la definición de las Unidades Ambientales Homogéneas se han utilizado la morfología, las alturas y pendientes, la cubierta del suelo, el tipo y la densidad de la vegetación, los usos del suelo, el paisaje y las limitaciones y condicionantes para el desarrollo de las distintas actividades.

Las UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS identificadas en el territorio afectado por esta Innovación del PGOU de San Roque y su entorno, son las siguientes:

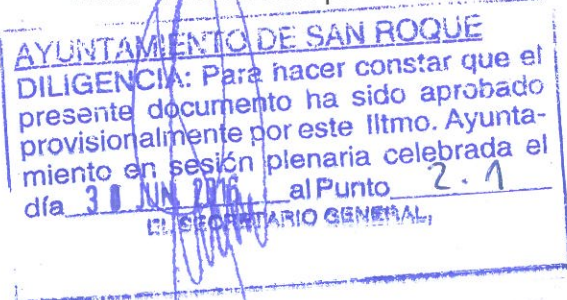
UNIDAD DE PAISAJE I. SIERRAS Y CERROS PRELITORALES DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

- UAH N° 01. Matorral sobre Los Cerros y Laderas Prelitorales.
- UAH N° 02. Pastizales sobre las Lomas del Higuérón.
- UAH N° 03. Eucaliptales del Puerto del Higuérón.
- UAH N° 04. Cantera de la Doctora.
- UAH N 05. Infraestructura y equipamientos Terciarios.



DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH).

La caracterización de las UAH se realiza de manera esquemática en forma de ficha. En cada ficha se recoge primero aspectos de tipo descriptivo de los distintos elementos constitutivos, para terminar con un diagnóstico sobre su Capacidad de Uso y Vulnerabilidad, la Aptitud de la unidad y la Adecuación de los usos a las limitaciones y condicionantes que presenta. Este modelo de ficha, que incorpora no sólo aspectos descriptivos sino también elementos de diagnóstico, responde a lo exigido por la legislación autonómica en la materia y, además, permite incardinar el inventario ambiental con las fases de identificación y valoración de impactos, puesto que se apuntan algunas de las variables a tener en cuenta a la hora de estudiar la respuesta de cada unidad ante los impactos inducidos por el planeamiento. Los elementos del medio caracterizados para cada unidad son los siguientes:



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,~~

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

- **DESCRIPCIÓN:** Singularización y Subtipos si los hubiera.

MEDIO FÍSICO-NATURAL

- **GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA:** Materiales Constitutivos, Morfología, Alturas y Pendientes, Procesos actuantes, Balance Morfoedáfico, Tipos de Suelos y Aptitud Agrológica.
- **HIDROLOGÍA:** Tipo de Drenaje, Cuenca y Subcuenca, Cursos de Agua y Acuíferos.
- **VEGETACIÓN NATURAL:** Se indican las especies incluidas en el del Catalogo Andaluz de Especies Amenazadas creado por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestre en su Anexo II.
 - Con doble subrayado las especies que se encuentran EXTINTAS.
 - En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN".
 - Entre corchetes ([]) las que se encuentran catalogadas como "VULNERABLES".
 - Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL".
 - Se señala entre paréntesis () las especies que son SENSIBLES A LA ALTERACIÓN DE SU HÁBITAT.
 - Entre comillas ("") las que se encuentran EXTINTAS EN ESTADO SILVESTRE.

Se señala con un asterisco (*) las especies que son ENDÉMICAS, desde peninsulares a locales;

- **FAUNA:** Se indican las especies incluidas en el del Catalogo Andaluz de Especies Amenazadas creado por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestre en su Anexo II.
 - Con doble subrayado las especies que se encuentran EXTINTAS
 - En negrita las que se encuentran catalogadas como "EN PELIGRO DE EXTINCIÓN".
 - Entre corchetes ([]) las que se encuentran catalogadas como "VULNERABLES".
 - Subrayadas las que se encuentran catalogadas como "DE INTERÉS ESPECIAL".
 - Se señala entre paréntesis () las especies que son SENSIBLES A LA ALTERACIÓN DE SU HÁBITAT.
 - Entre comillas ("") las que se encuentran EXTINTAS EN ESTADO SILVESTRE.

Se señala con un asterisco (*) las especies que son ENDÉMICAS, desde peninsulares a locales.

MEDIO SOCIOECONÓMICO

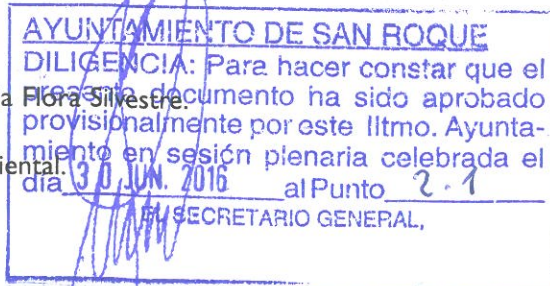
- **USOS Y APROVECHAMIENTOS:** Aprovechamientos. Cubierta del Suelo e Índice de Cobertura.
- **PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL:** Elementos Históricos-Culturales y Yacimientos Arqueológicos.
- **PAISAJE:** Tipo de Paisaje y Grado de Naturalidad y Visibilidad.
- **LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL:** Se indican aquellas normas de carácter ambiental cuyas afecciones tienen incidencia específica sobre la unidad en cuestión. La legislación ambiental con afección generalizada se considera que incumbe a la totalidad del territorio estudiado. En las fichas se reseñan únicamente las leyes y reglamentos, sin hacer mención a modificaciones, normas de desarrollo o correcciones. Las principales normas de carácter ambiental con afección generalizada son las siguientes:

ESTATAL

Real Decreto 3091/1982 de Protección de Especies Amenazadas de la Flora Silvestre.
Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

Real Decreto 1131/1988 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Real Decreto 439/1990 Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.



- Ley 11/1997 de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 782/1998 Reglamento de la Ley de Envases.
- Real Decreto 833/1988 Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Ley 10/1998 de Residuos.
- Ley 3/2003 del Ruido.
- Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 34/2007 de calidad del aire y protección de la atmósfera
- Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto Legislativo 1/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

AUTONÓMICA

- Decreto 283/1995 Reglamento de Residuos.
- Decreto 297/1995 de Reglamento Calificación Ambiental.
- Decreto 74/96 de Calidad del Aire.
- Ley 8/2003 de la Flora y la Fauna Silvestres.
- Decreto 326/03 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.
- Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



- **CAPACIDAD DE USO: VULNERABILIDAD (RIESGOS Y LIMITACIONES):** Riesgos de Inestabilidad del Substrato, Riesgos de Erosión, Riesgos de Inundación, Riesgos litorales, Riesgos de Incendio, Riesgos Tecnológicos, Riesgos de Contaminación de las Aguas (Acuíferos y/o de las Aguas superficiales continentales y/o marinas), Riesgos de Pérdida de Biodiversidad y Fragilidad/Calidad Visual; **APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS:** Aptitud/vocación y Adecuación de los usos.
- **PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL:** Principales afecciones y deterioros ambientales.

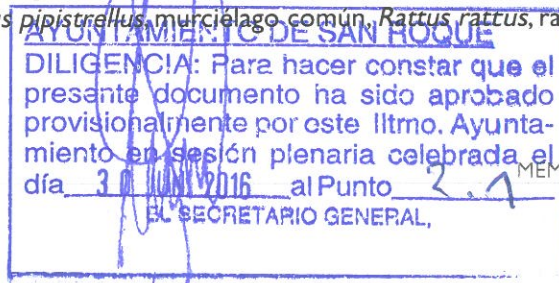
ACLARACIÓN DE ALGUNOS TÉRMINOS UTILIZADOS EN LAS FICHAS DE LAS UAH.

• **Clases de Pendientes:**

Muy suaves	Menores del 3%
Suaves	Entre el 3 y el 10%
Moderadas	Del 10 al 20%
Pronunciadas	Del 20 al 30%
Fuertes	Del 30 al 50%
Muy fuertes	Mayores del 50%

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

- **Caza menor:** Compuesta básicamente por conejo, *Oryctolagus cuniculus*, liebre, *Lepus capensis*, zorzal común, *Turdus philomelos*, perdiz roja, *Alectoris rufa* y codorniz, *Coturnix coturnix*.
- **Flora y Fauna antropófila:** Plantas y animales silvestres comunes y habituales en las proximidades del hombre, sus actividades y sus instalaciones, fundamentalmente ruderales, arvenses y nitrófilas (entre otros: Plantas.- *Avena spp.*, *Hordeum spp.*, *Broma spp.*, *Diplotaxis spp.*, *Mercurialis spp.*, *Euphorbia spp.*, *Ditrichia spp.*, *Medicago spp.*, *Scorpiurus spp.*, *Atriplex spp.*, *Beta spp.*, *Rumex spp.*, *Lavatera spp.*, *Dactylis spp.*, *Festuca spp.*, *Lolium spp.*, *Poa spp.*, *Trifolium spp.*, *Malva spp.*, *Convolvus spp.*, *Echium spp.*, *Ecballium spp.*, etc.; Animales.- Reptiles: *Tarentola mauritanica*, salamanquesa; Aves: *Ciconia ciconia*, cigüeña blanca, *Hirundo rustica*, golondrina, *Delichon urbica*, avión, *Apus apus*, vencejo, *Passer domesticus*, gorrión, *Sturnus vulgaris*, estornino pinto, *Turdus merula*, mirlo, *Tyto alba*, lechuza común; Mamíferos: *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago común, *Rattus rattus*, rata negra, *R. norvegicus*, rata negra, *Mus musculus*, ratón común).



• **Riesgos de Inundación:**

Periodo de recurrencia.

Altos	Menos de 100 años
Moderados o Medios	Entre 100 y 500 años
Bajos	Más de 500 años

• **Clases de Calidad/Fragilidad Visual:**

1. FRAGILIDAD		2. CALIDAD				
		BAJA ----- ALTA				
		I	II	III	IV	V
BAJA ALTA	I	5		3	2	
	II	4			1	
	III					
	IV					
	V					



- Clase 1: UAH con Alta calidad y Alta fragilidad visual.
- Clase 2: UAH con Alta calidad y Baja fragilidad visual.
- Clase 3: UAH con calidad Alta o Media y fragilidad visual Variable.
- Clase 4: UAH con Baja calidad y fragilidad visual Media o Alta.
- Clase 5: UAH con Baja calidad y Baja fragilidad visual.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 28 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3/0 JUN. 2016 al Punto 2.ª
EL SECRETARIO GENERAL,

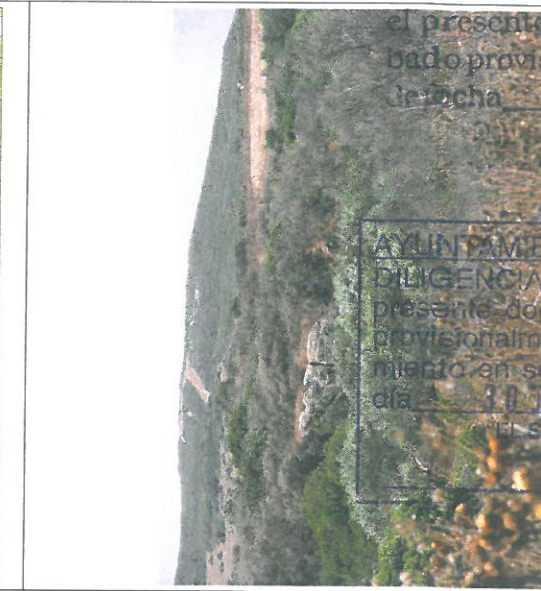
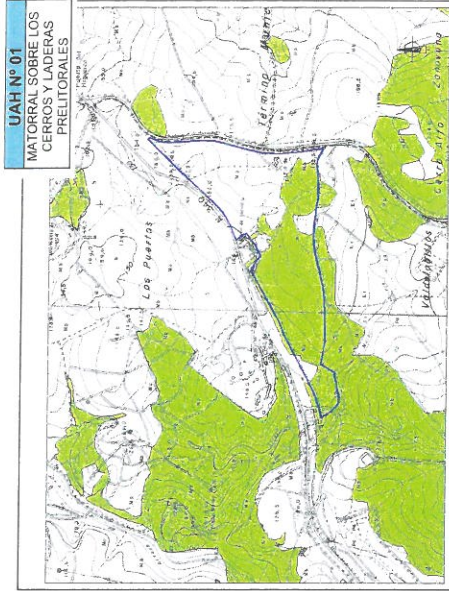
~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~

FICHAS DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

<p>UAH Nº 01</p> <p>MATORRAL SOBRE LOS CERROS Y LADERAS PRELITORALES</p>	<p>DESCRIPCION</p> <p>SINGULARIZACION: CONJUNTO DE CERROS Y LADERAS PRELITORALES DE Poca altura, con pendientes moderadas y fuertes, con gran pedregosidad recubiertos por un espinar termomediterraneo de jergueros y esparragos que han sido favorecidos por el uso ganadero tras la eliminacion, por continuas talas y fuegos. De la serie climatica arborea del acornocal-acebuchal.</p> <p>SUBTIPOS: PAREDES ARENOSOS, LADERAS Y FONDOS DE VALLES.</p> <p>MEDIO FÍSICO-NATURAL</p> <p>GEOLOGIA, GEOMORFOLOGIA Y EDAFOLOGIA</p> <p>MATERIALES CONSTITUTIVOS: ARENISCAS NUMIDIODES DEL MIOCENO, CALCARENITAS Y MARGAS DEL EOCENO-OIGOCENO. CALIZAS DE MICROCODIUM, ARCILLAS Y BLOQUES DE LITOLOGIA Y EDAD DIVERSA.</p> <p>ALTURAS Y PENDIENTES: DE 5 m a 210 m. PENDIENTES DEL 5-20%.</p> <p>PROCESOS: GRAVEDAD-VERTIENTE.</p> <p>TIPOS DE SUELOS: INCEPTOSILES (TIERRA Parda FORESTAL), VERTISOLES (BLUJOS) Y LITOSOLES.</p> <p>BALANCE MORFOGENESIS: MORFOGENESIS IMPEDIDA EN PAREDES Y EDAFÓGENESIS INCIPIENTE Y CONTROLADA EN ZONAS DE MENOR PENDIENTE.</p> <p>APTITUD AGROLÓGICA: MARGINAL.</p> <p>HIDROLOGIA</p> <p>TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL Y SUBTERRANEO.</p> <p>CUENCA Y SUBCUENCA: PUERTO DEL HIGUERON, ALMADRABA, NEGRO SUPERFICIAL.</p> <p>SUBTERRANEA ACUFIFERO PLOCENO DEL CAMPO DE PUERTO DEL HIGUERON, ALMADRABA, GIBRALTAR NEGRO, DE LA MUJER.</p> <p>VEGETACION NATURAL</p> <p>FORMACIONES POTENCIALES: ALCORNOCAL. Asociación Oleo-Querceto suberis villosae. ZONA MUY AFECTADA POR LAS TALAS Y FUEGOS CON UNA VEGETACION DE ESPINAR MODULADA POR LA GANADERIA. FASE MATORRAL DE DEGRADACION DE LA SERIE CLIMATICA DEL ALCORNOCAL-ACEBUCHAL.</p> <p>ESPECIES: Calicotome villosae, jerguén, Asparagus aphyllus, esparraguera, Ulex borjate, aulaga, Stauracanthus bovinii, Pistacia lentiscus, lentisco, Quercus coccifera, coscolá, Pyrus burgaeana, pinúetano, Myrtus communis, mirto, Smilax aspera, zarzaparrilla, Daphne gnidium, torvisco, Teucrium fruticosum, olivilla, Aristolochia baetica, Chamaerops humilis, palmito, Cistus salvifolius, jaguazo morisco, Cistus monspeliensis, jaguazo negro, Cistus albidus, jaguazo blanco, Erica australis, brezo espartal, [Drossophyllum lusitanicum], atrapamoscas, RUDERAL.</p> <p>FAUNA</p> <p>ESPECIES: REPTILES: Melipon mopsussuanus, culebra bastarda, Elaphe scalaris, culebra de escalera, Lacerta lepida, lagarto ocaico, Pseudomorphnus albigus, lagartija collarga. AVES: Sylvia melanocephala, curruca cabecinegra, Turdus merula, mirlo, Erithacus tubecula, petirrojo, Carduelis caladellus, jiguero, Acanthis carolinia, parulicos, Carduelis chloris, verdorones, Anthus pratensis, bisbitas comunes, Phoenicurus ochinaris, colirrojo, Lanus excubitor, alcaudon real, Saxicola torquata, tarabilla, Emberiza calandria, triguero, Althene noctua, mochuelo, MAMIFEROS: Oryctolagus cuniculus, conejo, Vulpes vulpes, zorro, Meles meles, lobo. CAZAMORON</p>
--	---

<p>MEDIO SOCIOECONÓMICO</p> <p>USOS Y APROVECHAMIENTOS</p> <p>APROVECHAMIENTOS: GANADERIA EXTENSIVA, CAZA.</p> <p>CUBIERTA DEL SUELO: PASTIZAL-MATORRAL DENSO Y ACLARADO</p> <p>INDICE DE COBERTURA: MENOR DEL 15 %.</p> <p>PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL</p> <p>ELEMENTOS HISTÓRICO-CULTURALES: ...</p> <p>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: CUEVA DE LA HORADADA, CERRO DE LOS INFANTES.</p> <p>PAISAJE</p> <p>TIPOLOGIA: PAISAJE ONDULADO CON RESALTES ROCOSOS ALINEADOS, MODERADA A ALTA VISIBILIDAD INTRINSECA Y ELEVADA VISIBILIDAD EXTRINSECA.</p> <p>GRADO DE NATURALIDAD: PAISAJE CULTURAL, AGROGANADERO, SIGNOS EXTERNOS DE PAISAJE CONSTRUIDO.</p> <p>LEGISLACION AMBIENTAL CON AFEECCION TERRITORIAL</p> <p>ESTATAL: LEY 8/1961 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 117/070 DE CAZA, D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO, RD 484/95 DE LA CAZA, RD DE REGULACION Y CONTROL DE VERTIDOS, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY 1/1986 REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO, LEY 16/85 PATRIMONIO HISTORICO ARQUEOLOGICO, LEY 3/85 DE VIAS PECUARIAS, RD 1/987/85 ESTABLECE MEDIDAS PARA CONTRIBUIR A MANTENER Y AUMENTAR LA BIODIVERSIDAD MEDIANTE LA CONSERVACION DE LAS HABITATS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRE.</p> <p>AUTONÓMICA:</p> <p>LEY 2/92 FORESTAL, D 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 155/96 REGLAMENTO DE VIAS PECUARIAS, LEY 5/98 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 178/2006 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ALTA TENSION, LEY 14/2007 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA, D 168/03 REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS.</p> <p>CAPACIDAD DE USO</p> <p>VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES</p> <p>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: MEDIOS A BAJOS</p> <p>RIESGOS DE INUNDACION: BAJOS A MODERADOS, SIENDO MODERADOS A ALTOS EN LAS CONFLUENCIAS DE LOS ARROYOS AGUAS ABAJO.</p> <p>RIESGOS DE CONTAMINACION DE LAS AGUAS: MODERADOS, PERMEABILIDAD MEDIA Y ALTA</p> <p>RIESGOS DE INCENDIO: ALTOS, DE HECHO EL FUEGO ES UNA DE LAS CAUSAS PRINCIPALES DE LA FALTA DE CUBIERTA ARBOREA DE ESTOS ESPACIOS</p> <p>RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD: CON LA PERDIDA DE LA CUBIERTA ARBOREA LA BIODIVERSIDAD ACTUAL ES BAJA, MANTENIENDO A POBLACIONES ANIMALES TÍPICAS DEL MATORRAL</p> <p>RIESGOS TECNOLÓGICOS: MODERADOS A BAJOS (PROXIMIDAD DE COMPLEJOS INDUSTRIALES Y AEROPUERTO DE GIBRALTAR)</p> <p>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 3, MODERADA A ALTA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUALES.</p> <p>APTITUD/ADECUACION DE LOS USOS</p> <p>APTITUD/VOCACION: GANADERIA EXTENSIVA CON TENDENCIA AL SECTOR TURISTICO.</p> <p>ADECUACION DE LOS USOS: MODERADA A BAJA ADECUACION DE LOS USOS. LA DESFORESTACION EL USO GANADERO Y EL FUEGO OCASIONAN LA DEGRADACION DEL SUELO.</p> <p>PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL</p> <p>DEGRADACION DE LOS INCENDIOS FORESTALES Y DEL SOBREPASTOREO. LA FALTA DE MATORRAL Y LOS INCENDIOS POTENCIAN EL IMPACTO DE LA PERDIDA DE SUELO. NECESIDAD DE RESTAURACION DE LAS PRINCIPALES COMAS. LABORES CON ESPECIES ARBOREAS AUTÓCTONAS, ALCORNOCOS Y ACEBUCHOS. ELABORACION DE PLANES PARA LA APORTACION ECOLOGICA Y LA CALIDAD DE LA PERCEPCION PAISAJISTICA. SOLVENTARIA LOS GRAVES PROBLEMAS DE EROSION DEL SUELO Y DE RIESGOS POTENCIALES DE INUNDACION EN LA PARTE BAJA DE LAS CUENCAS.</p>



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10 JUN 2016 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL,

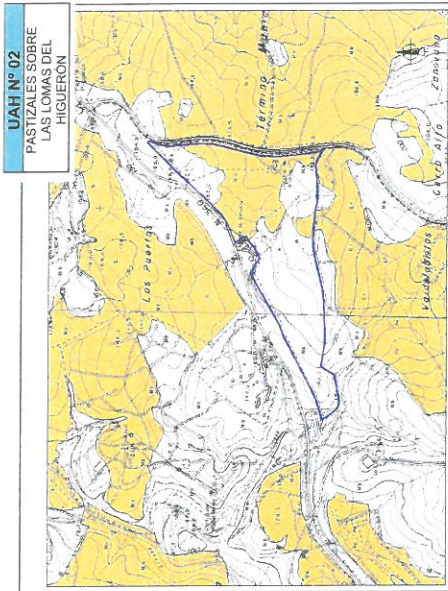
ORDENACIÓN DEFINITIVAMENTE

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ

13 JUN 2018

JUNTA DE ANDALUCÍA

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



UAH Nº 02
PASTIZALES SOBRE
LAS LOMAS DEL
HIGUERON



MEDIO SOCIOECONÓMICO	USOS Y APROVECHAMIENTOS APROVECHAMIENTOS: AGRICANADERO Y CINEGÉTICO. CUBIERTA DEL SUELO: PASTIZALES HERBÁCEOS CON MATORRAL AISLADO. ÍNDICE DE COBERTURA: MENOR DEL 5 %.
PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL	ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: RUINAS DE CORTUOS Y RANCHOS Y ACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: ----- PAISAJE TIPOLOGÍA: LOMAS, LADERAS Y VALLES DE POCA PENDIENTE CON UNA ELEVADA VISIBILIDAD EXTRINSECA E INTRINSECA. GRADO DE NATURALIDAD: PAISAJE CULTURAL AGRICANADERO. LEGISLACION AMBIENTAL CON AFECTACION TERRITORIAL ESTATAL: LEY 81/61 DE INCENDIOS FORESTALES; LEY 1170/70 DE CAZA; D. 506/71 REGLAMENTO DE CAZA; RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO; RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACION Y CONTROL DE VERTIDOS; LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS; RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO; LEY 3/95 DE VIAS Pecuarias; LEY 16/85 PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL. AUTONÓMICA: D. 470/94 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES; D. 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL; D. 159/86 REGLAMENTO DE VIAS Pecuarias; LEY 5/89 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES; D. 178/2006 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN; LEY 14/2007 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA; D. 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.
CAPACIDAD DE USO	VULNERABILIDAD: RIESGOS Y LIMITACIONES RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: BAJOS. RIESGOS DE INUNDACION: BAJOS A MODERADOS; SIENDO MODERADOS EN LAS CONFLUENCIAS DE LOS ARROYOS AGUAS ABAJO RIESGOS DE CONTAMINACION DE LAS AGUAS: BAJOS A MODERADOS. RIESGOS DE INCENDIO: MEDIOS A ALTOS. RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD: BAJOS. RIESGOS TECNOLÓGICOS: MODERADOS A BAJOS (PROXIMIDAD DE COMPLEJOS INDUSTRIALES Y AEROPUERTO DE GIBRALTAR) FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 3; MODERADA FRAGILIDAD VISUAL Y MODERADA CALIDAD VISUAL. APTITUD/ADECUACION DE LOS USOS APTITUD TURÍSTICO. ADECUACION DE LOS USOS: MODERADA ADECUACION DEL USO AGRICANADERO AL HABER DESAPARECIDO LA DEHESA, EXPLOTACION AGROSILVOPASTORIL DONDE TIENEN CABIDA LA AGRICULTURA, GANADERIA Y LA CUBIERTA ARBÓREA AUTOCTONA. PROBLEMATICA MEDIOAMBIENTAL LA FALTA DE MASA FORESTAL, MATORRAL E INCLUSO HERBÁCEA QUE NO PUEDEN SUSTENTAR A UNOS SUELOS DE COMPOSICION MARGOSAS, MUY IMPERMEABLES QUE FAVORECEN EL LAVADO POR LAS ESCORRENTIAS SUPERFICIALES OCASIONAN QUE ESTOS SUELOS SEA VULNERABLES A LA EROSION.

UAH Nº 02	PASTIZALES SOBRE LAS LOMAS DEL HIGUERÓN
DESCRIPCIÓN	SINGULARIZACIÓN: PASTIZALES MAJADADOS SOBRE LOS SUELOS MARGOSOS DE LOS CERROS PRELITORALES SUBTIPOS: -----
MEDIO FÍSICO-NATURAL	GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA MATERIALES CONSTITUTIVOS: CALCARENITAS Y MARGAS DEL EOCENO-OLIGOCENO ALTURAS Y PENDIENTES: DE 5 m A 190 m. PENDIENTES SUAVES. PROCESOS: GRAVEDAD-VERTIENTE Y DENUDATIVOS POR LAS ESCORRENTÍAS SUPERFICIALES, FAVORECIDOS POR LA FALTA DE CUBIERTA ARBÓREA Y LA COMPOSICIÓN MARGOSA IMPERMEABLE Y LAVABLE DEL SUELO TIPOS DE SUELOS: VERTISOL (BUJEOS) BALANCE MORFOEDÁFICO: MORFOGENESIS APTITUD AGROLOGICA: MODERADA HIDROLOGÍA TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL. CUENCA Y SUBCUENCA: PUERTO DEL HIGUERÓN, ALMADRABA Y NEGRO SUPERFICIAL CURSOS DE AGUA: ARROYOS PUERTO DEL HIGUERÓN, ALMADRABA Y NEGRO VEGETACION NATURAL FORMACIONES POTENCIALES: ALCORNOCAL, Oleo-Quercoeto suberis FORMACIONES PRESENTES: PASTIZAL DE DEGRADACION DEL ALCORNOCAL ESPECIES: <i>Cynara cardunculus</i> , <i>Armi visnaga</i> , <i>visnaga</i> , <i>Scolymus hispanicus</i> , <i>cardillo</i> , <i>Mentha pulegium</i> , <i>poleo</i> , <i>RUDERALES</i> : ----- FAUNA ESPECIES: REPTILES: <i>Malpolon monspessulanus</i> culebra bastarda, <i>Elaphe scalaris</i> , culebra de escalera, <i>Lacerta lepida</i> , lagarto ocelado, <i>Psammotriton algeris</i> , lagartija collariga, AVES: <i>Carduelis carduelis</i> , jilguero, <i>Acanthis camarina</i> , pardillo, <i>Carduelis chloris</i> , verdinegro, <i>Ardeus paludiaris</i> , bisha comunes, <i>Phoenicurus octorus</i> , colirrojo, <i>Lanius excubitor</i> , alcaudon real, <i>Saxicola torquata</i> , tarabilla, <i>Emberiza calandria</i> , <i>Luscinia megarhynchos</i> , <i>Corvinus corax</i> , <i>Corvus corax</i> , <i>Merula merula</i> , <i>Vulpes vulpes</i> , <i>Urocyon v. minor</i> , ANTRÓPOFAGOS: -----

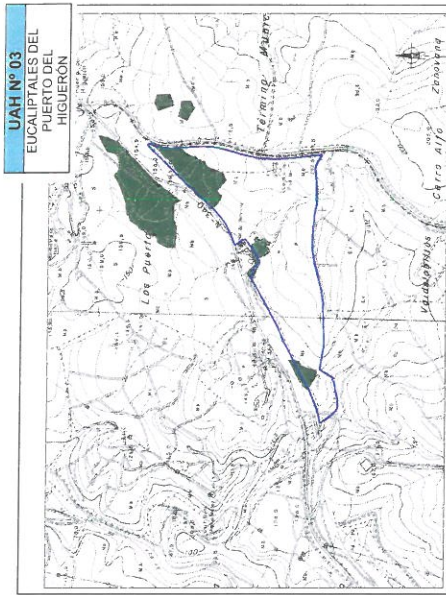
~~ILIGENCIA: Para hacer constar que presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución fecha 26 FEB. 2015~~

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

ILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2018 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL,



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

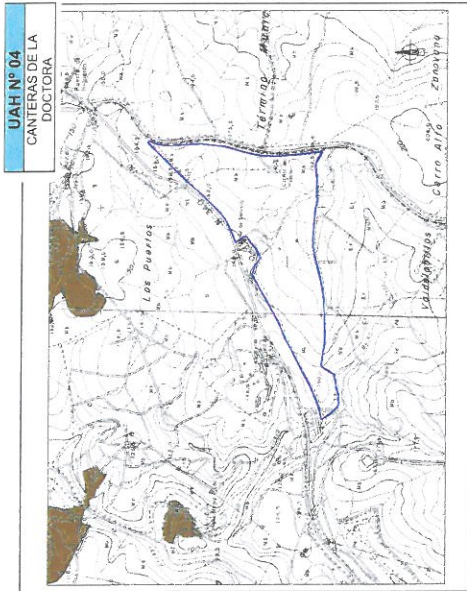
MEDIO SOCIOECONOMICO
USOS Y APROVECHAMIENTOS APROVECHAMIENTOS: GANADERO (DESCANSADEROS) Y FORESTALES. CUBIERTA DEL SUELO: HERBACEA Y ARBOREA INDICE DE COBERTURA: DESIGUAL (25%-35%)
PATRIMONIO HISTORICO-CULTURAL ELEMENOTOS HISTORICOS-CULTURALES: YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS:
PAISAJE TIPOLOGIA: PAISAJE FORESTAL. EL BAJO NUMERO DE ESPECIES VEGETALES CONDICIONA SU PERCEPCION COMO MASAS ARBOLADAS. GRADO DE NATURALIDAD: PAISAJE CULTURAL AGROFORESTAL
LEGISLACION AMBIENTAL CON AFEECCION TERRITORIAL ESTATAL: LEY 8/1961 DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 11/1970 DE CAZA, D. 508/71 REGLAMENTO DE CAZA, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO, RD 484/95 MEDIDAS DE REGULACION Y CONTROL DE VERTIDOS, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO, LEY 3/95 DE VIAS PECUARIAS.
AUTONOMICA: LEY 2/92 FORESTAL, D 4/7084 DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 1559/88 REGLAMENTO DE VIAS PECUARIAS, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 1/78/2006 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.
CAPACIDAD DE USO VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: MODERADO. EL EMPOBRECIMIENTO ORGANICO-MINERAL DEL SUELO PRODUCE UNA TEXTURA ARENOSA QUE AUMENTA SU INESTABILIDAD Y EL INCREMENTO EN LA EROSION. RIESGOS DE INUNDACION: BAJOS RIESGOS DE CONTAMINACION DE LAS AGUAS: BAJOS A MODERADOS. RIESGOS DE INCENDIO: ALTOS RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD: BAJOS. RIESGOS TECNOLOGICOS: MODERADOS A BAJOS (PROXIMIDAD DE COMPLEJOS INDUSTRIALES; AUTOVIA Y AEROPUERTO DE GIBRALTAR) FRAGILIDAD/ALTA VISUAL: VALOR MEDIO TANTO EN CALIDAD COMO FRAGILIDAD, CON VARIACIONES EN FUNCION DE SU LOCALIZACION. APTITUD/ADECUACION DE LOS USOS APTITUD/VOCAACION: ESPACIO FORESTAL ADECUACION DE LOS USOS: MODERADA ADECUACION DE LOS USOS, YA QUE LOS BOSQUETES PRESENTAN PRACTICA AUSENCIA DE MATORRAL Y HERBACEAS EN SU INTERIOR DEJANDO EL SUELO DESNUDO A MERCED DE LA EROSION.
PROBLEMATICA MEDIOAMBIENTAL INTRODUCCION DEL EUCALIPTO EN LOS PLANES DE REFORESTACION, AUNQUE COMO NORMA GENERAL EL ESTRATO ARBOREO APORTA MAYOR NUMERO DE NICHOS ECOLOGICOS, EL BALANCE FINAL DE LA INTRODUCCION DE UNA ESPECIE ALOCTONA CON LOS REQUERIMIENTOS ECOLOGICOS DEL EUCALIPTO ES DE DESEQUILIBRIO Y EMPOBRECIMIENTO DEL ECOSISTEMA. EL SUELO SE SIMPLIFICA HASTA CONVERTIRSE EN BALDIO. LA DISPONIBILIDAD DE AGUA BAJA PARA LAS ESPECIES ALOCTONAS. OTRA ESPECIE ALOCTONA QUE SE ENCUENTRA ASILVESTRA DA SOBRE ESTA UNIDAD ES LA PITA <i>Agave americana</i> . ES CONVENIENTE LA SUSTITUCION PROGRESIVA DE ESTAS ESPECIES ALOCTONAS POR OTRAS ALOCTONAS, FUNDAMENTALMENTE ALCORNOQUE Y ACEBUCHUE.

UAH Nº 03	EUCALIPTALES DEL PUERTO DEL HIGUERON
DESCRIPCION SINGULARIZACION: MANCHAS PEQUENAS Y AISLADAS DE EUCALIPTALES DE REPOBLACION, ALGUNAS EN NO MUY BUEN ESTADO DE CONSERVACION, NORMALMENTE USADOS COMO DESCANSADEROS EN SOMBRA PARA EL GANADO VACUNO, EQUINO Y CAPRINO QUE PASTA LOS ALREDORES. SUBTIPOS:	
MEDIO FISICO-NATURAL GEOLOGIA, GEOMORFOLOGIA Y EDAFOLOGIA MATERIALES CONSTITUTIVOS: ARENISCAS NUMIDIOIDES DEL MIOCENO, CALCARENITAS Y MARGAS DEL EOCENO-OLOCENO. ALTURAS Y PENDIENTES: DE 10 m A 150 m. PENDIENTES SUAVES. PROCESOS: GRAVIDAD-VERTIENTE; EMPOBRECIMIENTO QUIMICO Y BIOLOGICO DEL SUELO. TIPOS DE SUELOS: INCEPTISOLES (TIERRA PARDAS FORESTAL). BALANCE MORFOEDAFICO: SENSIBLEMENTE A FAVOR DE LA MORFOGENESIS APTITUD AGROLOGICA: MODERADA	
HIDROLOGIA TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL. CUENCA Y SUBCUENCA: DE LA DOCTORA. SUPERFICIAL CURSOS DE AGUA: ESCORRENTIAS.	
VEGETACION NATURAL FORMACIONES POTENCIALES: ALCORNOCAL. Asociacion Oleo-Querceto <i>suberis</i> FORMACIONES PRESENTES: EUCALIPTAL ESPECIES: <i>Eucalyptus camaldulensis</i> ; eucalipto rojo, <i>Cynara cardunculus</i> , <i>Ammi visnaga</i> . RUDERALES Y ANTROPOFILAS.	
FAUNA ESPECIES: REPTILES: <i>Psammotromus alpestris</i> ; lagartija collarga; AVES: <i>Turdus azarula</i> mirlo, <i>Carduelis chloris</i> ; verdolero; MAMIFEROS: <i>Cryctolagus curvicaulis</i> , conejo, <i>Vulpes vulpes</i> ; zorro. ANTROPOFILA.	

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 28 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3/0 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

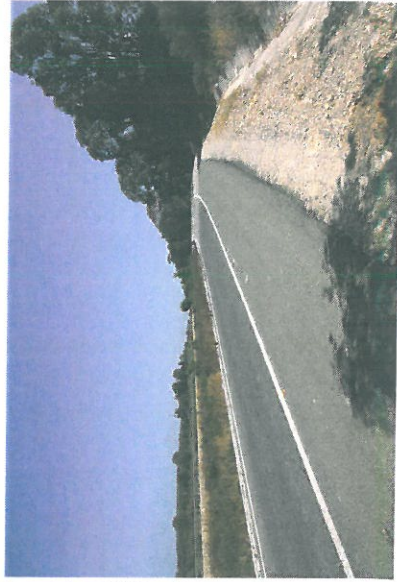
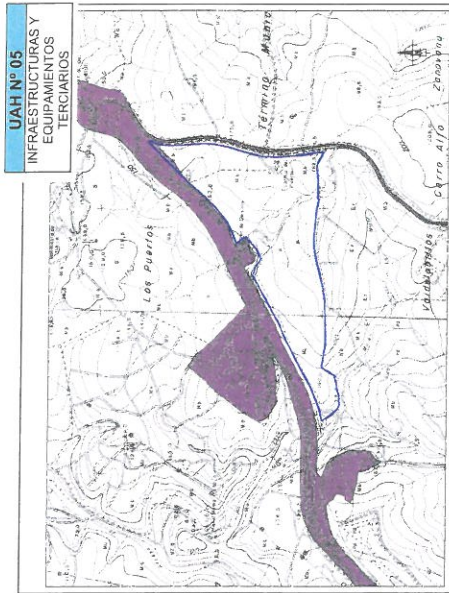
MEDIO SOCIOECONÓMICO
USOS Y APROVECHAMIENTOS
APROVECHAMIENTOS: EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS; PELITAS, CALCARENITAS Y CALIZAS. CUBIERTA DEL SUELO: SIN CUBIERTA DEL SUELO. INDICE DE COBERTURA: -----
PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL
ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: ----- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: -----
PAISAJE
TIPOLOGÍA: FUERTEMENTE ALTERADO A CONSECUENCIA DE LA EXPLOTACIÓN A CIELO ABIERTO (CORTA) GRADO DE NATURALIDAD: PAISAJE ARTIFICIAL. LA FISIOGRAFÍA DEL PAISAJE HA SIDO ALTAMENTE MODIFICADA POR LA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS.
LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFEECIÓN TERRITORIAL
ESTATAL: LEY 22/73 DE MINAS. RD 294/82 DE RESTAURACIÓN DE ESPACIOS NATURALES AFECTADOS POR EXPLOTACIONES MINERAS. RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS. RD 484/85 MEDIDAS DE REGULACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS. LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN.
AUTONÓMICA:
D 178/2006 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN
CAPACIDAD DE USO
VULNERABILIDAD: RIESGOS Y LIMITACIONES RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: MEDIOS A ALTOS RIESGOS DE INUNDACIÓN: MODERADOS; ÚNICAMENTE EL EXISTENTE POR LA CAPTACIÓN DE AGUAS FLUVIALES. RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: MODERADOS. RIESGOS DE INCENDIO: BAJOS. RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD: BAJOS. RIESGOS TECNOLÓGICOS: MODERADOS FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: BAJA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUAL INTRINSECA. ALTA FRAGILIDAD Y BAJA CALIDAD VISUAL EXTRINSECA. APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS APTITUD/OCUPACIÓN: MINERA. RESTAURACIÓN. ADECUACIÓN DE LOS USOS: MODERADA. EXPLOTACIÓN A TIEMPO PARCIAL
PROBLEMATICA MEDIOAMBIENTAL
FUERTE IMPACTO VISUAL SOBRE LAS UNIDADES CIRCUNDANTES EN PUNTOS DE MAYORES COTAS DESDE DONDE ES NOTABLEMENTE PERCEPTIBLE LA ACTIVIDAD MINERA. RUPTURA EN EL RELIEVE ONDULADO DEL TERRITORIO A CONSECUENCIA DE LA EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS. CREACIÓN DE LA CORTA. FALTA DE EJECUCIÓN DE PLANES DE RESTAURACIÓN MINERA.

UAH Nº 04 CANTERAS DE LA DOCTORA
DESCRIPCIÓN
SINGULARIZACIÓN: EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO DE ÁRIDOS. SUBTIPOS: -----
MEDIO FÍSICO-NATURAL
GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA
MATERIALES CONSTITUTIVOS: ARENISCAS NUMIDIODES DEL MIOCENO, CALIZAS, CALCARENITAS Y PELITAS ALTURAS Y PENDIENTES: DE 80 m a 130 m. PENDIENTES FUERTES. PROCESOS: EROSIVOS (EXTRACTIVO) TIPOS DE SUELOS: ----- BALANCE MORFODÉFICO: ----- APTITUD AGROLÓGICA: SIN APTITUD AGROLÓGICA
HIDROLOGÍA
TIPO DE DRENAJE: SUBTERRÁNEO. CUENCA Y SUBCUENCA: ENDOGENA.
SUBTERRÁNEA
ACUIFERO PLEOCENO DEL CAMPO DE GIBRALTAR
VEGETACION NATURAL
FORMACIONES POTENCIALES: ALCORNOCAL. Asociación <i>Olea-Querceto suberis</i> . FORMACIONES PRESENTES: RUDERAL. ZONA AFECTADA POR LA EXPLOTACIÓN MINERA. SIN ESTABILIDAD EN LOS SUELOS. ESPECIES: RUDERALES.
FAUNA
ESPECIES: REPTILES: <i>Malepion monspessulanus</i> , culebra bastarda, <i>Lacerta lepida</i> , lagarto ocellado; ANTRÓPOFILAS: CAZAMENOR.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2ª
 EL SECRETARIO GENERAL,



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUZÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

MEDIO SOCIOECONÓMICO
USOS Y APROVECHAMIENTOS
APROVECHAMIENTOS: VÍAS DE COMUNICACIÓN, TURÍSTICO Y TERCIARIO. CUBIERTA DEL SUELO: ÍNDICE DE COBERTURA:
PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL
ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:
PAISAJE
TIPOLOGÍA: ANTROPICA. AMPLIA INFRAESTRUCTURA VIARIA Y PUNTUALMENTE URBANA. GRADO DE NATURALIDAD: ARTIFICIAL. PAISAJE CONSTRUIDO.
LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL
ESTATAL: LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 306 DE VÍAS PECUARIAS.
AUTONÓMICA:
D 159/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.
CAPACIDAD DE USO
VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES
RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: BAJOS. RIESGOS DE INUNDACIÓN: MEDIOS A BAJOS RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: MEDIOS RIESGOS DE INCENDIO: ALTO RIESGOS DE PERDIDA DE BIODIVERSIDAD: BAJOS. RIESGOS TECNOLÓGICOS: MEDIOS. FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 5. BAJA CALIDAD Y BAJA FRAGILIDAD.
APTITUD/VOCACIÓN: VÍA DE COMUNICACIÓN, USOS TERCIARIOS. ADECUACIÓN DE LOS USOS: BUENA ADECUACIÓN
PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL
DERIVADOS DEL TRÁFICO RODADO, RUIDO Y EMISIONES ATMOSFÉRICAS. DEBIDO A LA ANCHURA DE LA AUTOVÍA Y CARRETERAS ALEDAÑAS, SE PRODUCE UN EFECTO BARRERA PARA LA FAUNA TERRESTRES, ESPECIALMENTE LOS MAMÍFEROS, LIMITANDO LA BIODIVERSIDAD EN LA ZONA.

UAH Nº 05	INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS TERCIARIOS
DESCRIPCIÓN	SINGULARIZACIÓN: RED PRINCIPAL DE CARRETERAS E INSTALACIONES ANEXAS Y COMPLEJO DE OCIO (CASINO Y HOTEL). SUBTIPOS:
MEDIO FÍSICO-NATURAL	
GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA	MATERIALES CONSTITUTIVOS: ARTIFICIALES (OBRAS CIVILES) ALTURAS Y PENDIENTES: ENTRE 136 m Y 152 M. PENDIENTES SUAVES Y MUY SUAVES. TIPOS DE SUELOS: BALANCE MORFODIFÁSICO: PARALIZADO. APTITUD AGROLÓGICA: SIN APTITUD AGROLÓGICA.
HIDROLOGÍA	TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL CUENCA Y SUBCUENCA: PUERTO DEL HIGUERÓN, ALMADRABA Y NEGRO
VEGETACIÓN NATURAL	SUPERFICIAL SUBTERRÁNEA CURSOS DE AGUA: ARROYOS DE LA MUJER, PUERTO DEL HIGUERÓN, ALMADRABA Y NEGRO
FAUNA	FORMACIONES POTENCIALES: ALCORNOCAL, Asociación Oleo-Querceto suberis FORMACIONES PRESENTES: ASOCIADAS AL HOMBRE, ALOCTONAS ESPECIES: ANTROPOFÍLAS. ESPECIES: ANTROPOFÍLAS.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JAN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE USO DE LA DIFERENTES UAH

Como paso previo a la valoración de impactos es preciso abordar la interpretación y valoración de las UAH desde la óptica de la Capacidad de Uso pues la evaluación del impacto será función no sólo del resultado de la propuesta de planeamiento sino también de la Calidad Ambiental y la Fragilidad del Medio físico-natural sobre el que se asiente. En pro de una valoración sistemática de la Calidad Ambiental de las diferentes UAH se establecen diez categorías de valoración de cuya agregación ponderada se obtienen las Unidades de Calidad Ambiental que luego se hacen corresponder con alguna de las seis clases de Calidad que se han de fijar para el área de estudio. Seguidamente se definen, a los efectos considerados en el presente EsIA, las mencionadas categorías:

SINGULARIDAD: Presencia de elementos o características que hacen única a la unidad, o grado de diferenciación (agrológicas, geológicas, geomorfológicas, ecológicas -ecosistemas-, presencia de especies endémicas o raras, presencia de yacimientos arqueológicos o de patrimonio histórico-cultural únicos). Rareza.

REPRESENTATIVIDAD: Iconicidad, valor de símbolo, emblema o seña de identidad local.

GRADO DE CONSERVACIÓN: Proximidad al clímax en el caso de formaciones naturales. Negantropía. Ausencia de deterioro de sus elementos, sean naturales, naturalizados o artificiales. En el caso del agro disminuye con el desorden de los usos, la existencia de usos residuales urbanos y la insostenibilidad agrícola.

HIDROLOGÍA: Importancia de las aguas superficiales en términos ecológicos, Calidad hídrica, grado de transformación de la red hídrica. Importancia de las aguas subterráneas en términos ecológicos. Grado de explotación de los recursos hídricos (sobreeplotación/explotación sostenible).

GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA: Valores morfológicos del terreno, geológicos, presencia de hitos o formaciones valiosas desde este punto de vista. Valoración agrobiológica de los suelos.

VEGETACIÓN Y FAUNA: Formaciones vegetales, grado de cobertura vegetal, rareza en el sentido de escasez de este tipo de formación en el contexto mundial, continental, nacional, regional o municipal, carácter endémico de la formación y no valorado en singularidad, biodiversidad vegetal de la formación estudiada no sólo en términos cuantitativos sino también en términos cualitativos. Diversidad, presencia y grado de abundancia de especies en peligro de extinción, amenazadas o vulnerables, existencia de especies raras o endémicas no valoradas como singularidad, presencia y grado de abundancia de especies en los niveles altos de la pirámide trófica, grado de complejidad de las redes tróficas, importancia para el mantenimiento de poblaciones o para la reproducción o migración.

PAISAJE: Considerado como expresión visual de la Unidad. Valor plástico o estético del paisaje. Singularidad visual.

PATRIMONIO CULTURAL: Presencia de restos o yacimientos paleontológicos o arqueológicos. Grado de aprecio social derivado de la existencia de tradiciones, valores históricos, religiosos, educativos, científicos, etc. ligados a la unidad. También existencia de construcciones valiosas, museos, parques, etc. con trascendencia en la vida cultural de la población.

BIENESTAR AMBIENTAL: Condiciones ambientales desde el punto de vista del desarrollo de la vida cotidiana de las personas: pureza del aire, de las aguas, de los suelos, ausencia de molestias (residuos, olores, ruidos, proximidad a instalaciones molestas), estética del entorno, dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras que impliquen comodidad o disfrute, belleza del entorno para vivir en él, existencia de edificios no estresantes, etc.

VALOR SOCIOECONÓMICO: Interés social, económico, recreativo de la unidad. Perspectivas económicas o de otro tipo de la unidad. Valor productivo del espacio, en relación con las actividades económicas como las agrarias, extractivas, industriales, portuarias, pesqueras, etc. peso específico de la unidad en la economía de la zona, empleos que genera, recursos exclusivos, etc.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 APROBADO DEFINITIVAMENTE

EL SECRETARIO



El valor de Fragilidad del Medio, definida como la debilidad o fortaleza que presenta la unidad para perder las características o valores que la configuran, se determina mediante la valoración de las siguientes categorías:

- FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS.
- FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO.
- FRAGILIDAD VISUAL.

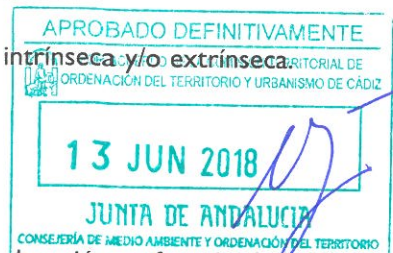
Estas categorías de valoración se definen como sigue:

- **FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS:** Sensibilidad y grado de resistencia del medio biótico, entendido como conjunto de la flora y la fauna y de sus relaciones, ante las actuaciones o impactos.
- **FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO:** Entendida como el grado en el que la unidad es incapaz de incorporar o asumir las actuaciones e impactos sin ver mermada sus cualidades físicas abióticas.
- **FRAGILIDAD VISUAL:** Clase de Calidad y Visual. Grado de visibilidad intrínseca y/o extrínseca.

El procedimiento de valoración a seguir se divide en tres fases.

I FASE: Determinación de los Coeficientes de Ponderación:

Se establecerán los coeficientes de ponderación de cada categoría de valoración en función de la Unidad de Paisaje (UP) donde se integran las distintas UAH. Se toma como límite máximo para la suma total de los coeficientes de la UP el valor de 100, si bien pueden superar el valor 10 en cada categoría. Para la asignación de los coeficientes se toma como marco de referencia por el equipo redactor el entorno regional. La asunción de dicho marco se justifica por el hecho de que se aplica una legislación de ámbito autonómico y porque reúne, a su vez, un patrimonio físico-ambiental lo suficientemente rico, importante y variado, a escala global, como para posibilitar la comparación y la valoración. Los coeficientes de ponderación obtenidos son los siguientes:



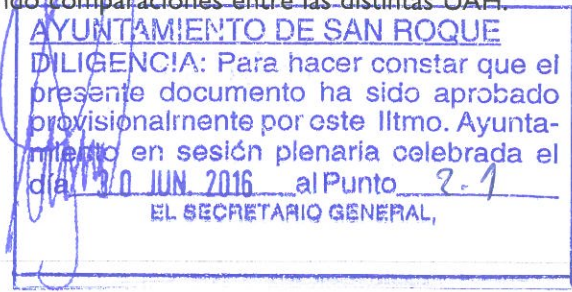
MATRIZ CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN											
	Sin.	Rep.	G.Cons	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau	Pai.	Patri.	B. Am.	V. Socie	TOTAL
SIERRA Y CERROS PRELITORALES DEL CAMPO DE GIBRALTAR	8	7	6	3	8	9	9	8	8	2	68

Categorías Valoradas
 Sin. = Singularidad
 Rep. = Representatividad
 G. Cons. = Grado de Conservación
 Hid. = Hidrología
 Geo-Ed. = Geomorfología-Edafología
 Ve-Fau= Vegetación y Fauna
 Pai. = Paisaje
 Patri. = Patrimonio Cultural
 B.Am. = Bienestar Ambiental
 V. Socie. = Valor Socioeconómico

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015. EL SECRETARIO GENERAL.~~

II FASE: Determinación de los valores intrínsecos que toman los elementos en cada UAH:

Para calcular el valor intrínseco, o valor de calidad individual del factor considerado, se efectuará una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. El referente en este caso es el ámbito municipal estableciendo comparaciones entre las distintas UAH.



III FASE: Obtención de las Unidades de Calidad Ambiental de cada UAH y Clases de Calidad Ambiental:

En este paso se procede a la multiplicación de los valores intrínsecos por los pesos correctores correspondientes en función de la UP en la que se integre la UAH en cuestión. Los resultados de las multiplicaciones correspondientes a cada elemento en una determinada UAH se suman, obteniéndose un resultado global en términos de Unidades de Calidad Ambiental (UCA).

Este resultado global no puede superar en ningún caso las 1.000 UCA al estar limitada la suma de los coeficientes de ponderación a 100 y el valor intrínseco a 10. Tras la obtención de los valores de Calidad Ambiental, en términos de UCA, de todas las UAH del área de estudio, se hacen correspondencia con las seis Clases de Calidad Ambiental (Clase Singular, de 901 a 1000, Muy Alta, de 801 a 900, Alta, de 601 a 800, Media, de 401 a 600, Baja, de 201 a 400, y Muy Baja, de 0 a 200), y se representan cartográficamente en el Mapa de Capacidad de Uso, para poder apreciar su distribución espacial. Por último, tras la obtención de las UCA de todas las UAH del territorio estudiado en el ámbito de actuación de esta Innovación en el Término Municipal de San Roque se hacen corresponder con las 6 Clases de Calidad Ambiental. En la siguiente matriz se presenta el resultado de la valoración de la calidad del medio:

MATRIZ CÁLCULO DE LA CALIDAD AMBIENTAL												
	Sin.	Rep.	G.Cons	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau	Pal.	Patri.	B. Am.	V. Socie.	TOTAL	CLASE
SIERRA Y CERROS PRELITORALES DEL CAMPO DE GIBRALTAR	8	7	6	3	8	9	9	8	8	2	68	
01. Matorral sobre los Cerros y Laderas Prelitorales	7	8	8	5	8	8	8	8	8	3	517	3
02. Pastizales sobre las Lomas del Higuerón	5	6	6	5	7	6	7	6	7	4	418	3
03. Eucaliptales del Puerto del Higuerón	3	3	4	1	8	3	6	1	7	2	285	4
04. Cantera de La Doctora.	1	2	2	2	3	2	1	1	1	7	134	5
05. Infraestructuras y equipamientos Terciarios	2	3	4	3	3	3	2	2	6	8	206	4
	Sin.	Rep.	G.Cons	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau	Pal.	Patri.	B. Am.	V. Socie.	TOTAL	CLASE

Categorías Valoradas	Escala para la Clase de Calidad Ambiental
Sin. = Singularidad	Clase 5 >900
Rep. = Representatividad	Clase 1 801 a 900
G.Cons. = Grado de Conservación	Clase 2 601 a 800
Hid. = Hidrología	Clase 3 401 a 600
Geo-Ed. = Geomorfología-Edafología	Clase 4 201 a 400
Ve-Fau= Vegetación y Fauna	Clase 5 <200
Pal.= Paisaje	
Patri.= Patrimonio Cultural	
B.Am.= Bienestar Ambiental	
V. Socie.= Valor Socioeconómico	

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GADÍZ

13 JUN 2018

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La distribución entre las clases de Calidad Ambiental de las UAH es como sigue:

• **Clase Singular:**

Ninguna.

• **Clase 1ª:**

Ninguna.

• **Clase 2ª:**

Ninguna.

• **Clase 3ª:**

- 01. Matorral sobre los Cerros y Laderas Prelitorales.
- 02. Pastizales sobre las Lomas del Higuerón.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 13 JUN 2018 al Punto 2º A
 EL SECRETARIO GENERAL,

- **Clase 4ª:**
 - 03. Eucaliptales del Puerto del Higuerón.
 - 05. Infraestructuras y Equipamientos Terciarios.
- **Clase 5ª:**
 - 04. Canteras de La Doctora.



Tanto las Unidades de Calidad Ambiental (UCA) de las UAH como las clases de Calidad Ambiental en las cuales se encuadran estas se utilizan para establecer comparaciones entre las UAH. Las UAH pertenecientes a las Clases Singular, con más de 900 UCA, y Iª, con más de 800 UCA se consideran de muy elevada calidad ambiental y, por tanto, cualquier actuación urbanística constructiva que se desarrolle sobre ellas ocasionará, en general, impactos críticos. No es este el caso para el ámbito de la Innovación propuesta, puesto que los resultados obtenidos sobre las UAH dan valores inferiores a las clases Singular, Muy Elevada y Elevada. Estas categorías con valoraciones elevadas se obtienen sobre unidades caracterizadas por poseer elementos naturales o históricos singulares protegidos por la legislación, no encontrándose en el marco de estudio ningún área contemplada en el inventario de Espacios Naturales Protegidos.

Los resultados obtenidos sobre las UAHs guardan homogeneidad entre pares de unidades. Nos referimos a las UAHs 01 Matorral sobre los Cerros y Laderas Prelitorales y 02 Pastizales sobre las Lomas del Higuerón y las UAHs 03 Eucaliptales del Puerto del Higuerón-05 Infraestructuras y Equipamientos Terciarios. Para el primer par, los usos existentes han permitido en cierto modo la conservación de características naturales. Para el segundo par de unidades, los resultados parejos se derivan de la influencia y dependencia de estas unidades a factores humanos, donde la dinámica antrópica se deja apreciar de una forma lenta pero continua en contraste con la brusca y rápida que se produce en la unidad de menor valoración UAH.04 Canteras de la Doctora, donde la transformación es absoluta.

En las clases con categorías moderadas a bajas los impactos inducidos por las acciones urbanísticas podrán ser de Severos a Compatibles, no desestimándose necesariamente por motivos de Calidad Ambiental, si bien, y por lo general, la incidencia de una misma acción urbanística tenderá a disminuir conforme se sitúe en una clase con menor cantidad de UCAs.

Para calcular la Fragilidad del Medio se efectúa una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. Los valores obtenidos se suman, alcanzando valores mínimos de 0 y máximos de 30 y se hacen corresponder con las cinco clases de Fragilidad del Medio: I- Muy Elevada, de 25 a 30, II- Elevada, de 19 a 24, III- Moderada, de 13 a 18, IV- Escasa, de 7 a 12, y V- Muy Escasa, de 0 a 6.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

Los resultados para la fragilidad del medio para las UAH de esta Innovación quedan reflejados en la siguiente matriz:

MATRIZ CÁLCULO DE LA FRAGILIDAD DEL MEDIO					
	F.BIO.	F. MFI.	F.VI.	TOTAL	CLASE
01. Matorral sobre los Cerros y Laderas Prelitorales	4	6	7	17	III
02. Pastizales sobre las Lomas del Higuérón	4	5	7	16	III
03. Eucaliptales del Puerto del Higuérón	2	4	6	12	III
04. Canteras de La Doctora.	1	3	1	5	V
05. Infraestructuras y equipamientos Terciarios	3	3	2	8	IV
	F.BIO.	F. MFI.	F.VI.	TOTAL	CLASE

Escala para las Clases de Fragilidad del Medio			
I	C. Muy Elevada	24	30
II	C. Elevada	18	23
III	C. Moderada	12	17
IV	C. Escasa	7	11
V	C. Muy Escasa	0	6

Categorías Valoradas	
F. BIO.= Fragilidad Biológica	
F.MFI.= Fragilidad del Medio Físico	
F.VI.= Fragilidad Visual	

Los resultados obtenidos en el cálculo de la Fragilidad del Medio demuestran como en el ámbito de desarrollo de esta Innovación se encuadra mayoritariamente en la Clase de Fragilidad Moderada. Los resultados obtenidos engloban dentro de esta clase de fragilidad a las UAHs Matorral sobre los Cerros y Laderas Prelitorales, Pastizales sobre las Lomas del Higuérón y Eucaliptales del Puerto del Higuérón. Estas tres unidades ambientales van a integrar todo el rango de la escala de la Clase Moderada, siendo la Fragilidad Visual el criterio determinante. De Clase de calidad Escasa y muy Escasa, son las correspondientes a las UAHs Infraestructuras y Equipamientos Terciarios y la UAH Canteras de La Doctora, respectivamente. Dado el grado de transformación humana que las caracteriza presentan una alta Capacidad de Uso. En general, y habida cuenta de la escasa Fragilidad que presenta la UAH Canteras de La Doctora, prácticamente cualquier actuación que se produzca, no estando relacionada con el uso que actualmente presenta, producirá una mejora de sus condiciones ambientales. Las actuaciones no constructivas que mejorarían sensiblemente las características de la UAH Canteras de La Doctora pasan por la aplicación de los planes de Restauración del Espacio Natural afectado por actividades Mineras, regulados por el R.D. 2994/1982 de 15 de Octubre.

La Capacidad de Uso vendrá dada por la aplicación conjunta de los valores de Calidad Ambiental y de Fragilidad del Medio, siendo la Capacidad de Acogida el resultado de la consideración de la Capacidad de Uso y de los Riesgos y Limitaciones existentes en cada UAH al considerar la modificación de la clasificación de la categoría de suelo.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

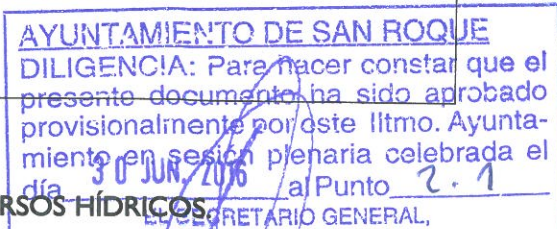
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.º
 EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Como conclusión y sinopsis de este apartado, exponemos seguidamente un cuadro resumen en donde se recopila todos los resultados de las matrices de cada una de las UAHs:

RESUMEN DE LA CALIDAD AMBIENTAL, FRAGILIDAD Y ACTITUD PRIMARIA			
UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS	CLASE DE CALIDAD	CLASE DE FRAGILID.	APTITUD PRIMARIA
01. Matorral sobre los Cerros y Laderas Prelitorales	3	III	C
02. Pastizales sobre las Lomas del Higuerón	3	III	B
03. Eucaliptales del Puerto del Higuerón	4	III	B
04. Cantera de La Doctora.	5	V	B*
05. Infraestructuras y equipamientos Terciarios	4	IV	X

Aptitud Primaria			
X	Sin Aptitud Primaria	UP	Uso Público
D	Protección		
Agrológica		Explotación Minera	
A	Buena	A*	Buena
B	Moderada	B*	Moderada
C	Marginal o Nula		



B. ANÁLISIS DE NECESIDADES Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El abastecimiento para el suministro de la propuesta contenida en la innovación del planeamiento se realiza desde el depósito de Guadalquítón se suministra por gravedad a la costa oriental de San Roque mediante una tubería cuyo trazado acompaña a la autovía A-7 en dirección Málaga. Dicha tubería tiene una sección de 600mm de diámetro en fundición dúctil.

Esta tubería existente de 600 mm es la infraestructura principal de abastecimiento que garantizara el suministro a los suelos de la Innovación Urbanística Los Puertos.

Dado que los terrenos del ámbito Los Puertos se encuentran entre las cotas +120 y +180 m, algunos suelos presentan problemas de suministro, ya que se encuentran a una cota superior a los 150 m, que sería la cota máxima de suministro por gravedad desde el depósito de Guadalquítón. En consecuencia, será necesario incrementar la presión de servicio del suministro de agua a la entrada de las instalaciones, disponiendo un grupo de presión para garantizar el suministro con una presión mínima de 2 kilos.

En cuanto al sistema de saneamiento y depuración, se propone establecer un sistema de redes separativas para las aguas residuales y pluviales, para separar las soluciones correspondientes y su tratamiento.

Las aguas residuales se propone enviar a la EDAR Alcadesa, y las pluviales se devuelven al cauce natural de las escorrentías fluviales de la zona norte, que atraviesan la autovía A-7.

A continuación se analiza el marco municipal en el que se inscribe la Innovación en cuanto a gestión del agua.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se distinguen, para el análisis del abastecimiento de agua, tres Áreas:

1. Sistema Guadarranque-Charco Redondo.
2. Sistema Guadiaro-Hozgarganta.
3. Sistema Almodóvar.



El término municipal de San Roque está incluido en las Areas 1 y 2, de tal manera que el Norte del término es abastecido por el sistema Guadiaro-Hozgarganta y la zona Sur por el sistema Guadarranque- Charco Redondo. Ambas zonas están incluidas dentro del ámbito territorial de la antigua Confederación Hidrográfica del Sur, ahora gestionada, desde 2005, por la Agencia Andaluza del Agua.

El sistema de Guadarranque-Charco Redondo incluye los municipios de Los Barrios, Algeciras, La Línea y San Roque, salvo los núcleos de Guadiaro, Torreguadiaro y San Enrique. Este sistema, con el 86% de la población, tiene problemas de regulación y gestión de recursos. Estos, por otra parte, son suficientes para abastecer la demanda existente y prevista.

Los problemas de gestión se pueden sintetizar en los siguientes aspectos:

- Se factura el 56% del agua suministrada a la red debido a pérdidas en la red y a una mala gestión.
- Se cobra el 93% del agua facturada y por consiguiente el 52% del agua suministrada.
- Los ingresos no cubren los costes estimados de explotación del servicio.
- Existe una gran dispersión de las tarifas medias.

El sistema Guadiaro-Hozgarganta incluye Jimena y los Núcleos antes mencionados de San Roque. Abastece al 6,3% de la población y tiene recursos suficientes obtenidos de acuíferos subterráneos.

Recursos y Demanda.

La comarca del Campo de Gibraltar se caracteriza por tener un régimen pluviométrico irregular, correspondiente al clima templado-mediterráneo, con claro período de sequía estival, concentrándose las precipitaciones generalmente en forma de lluvias torrenciales, en invierno. Dentro de este régimen de lluvias, la comarca tiene un volumen de precipitaciones superior a la del resto de la cuenca a la que pertenece.

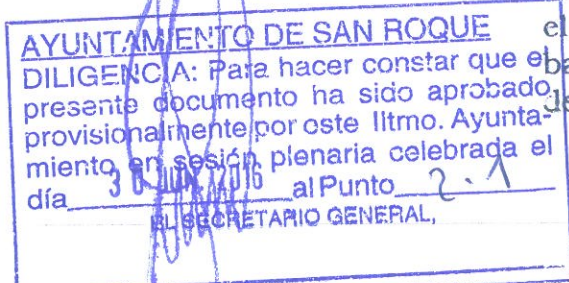
Según El Plan Hidrológico Cuenca Sur y Guadalete los recursos disponibles y las demandas se sintetizan en los siguientes cuadros:

RECURSOS SUPERFICIALES

EMBALSE	CAPACIDAD EMB. ÚTIL (HM3)	APORTACIÓN M.A. EMBALS (HM3)	DEMANDA UNIFORME (HM3)	GARANTIA=90 DEMANDA VARIABLE
Guadarranque	87	79,90	71,50	50,20
Charco Redondo	81	77,20	73	57

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,



DEMANDA DE ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN DE SAN ROQUE

MUNICIPIO	CONSUMO REAL (m ³) 1985	DEMANDA (m ³) 2010
San Roque	2.656.389	2.303.246

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

DEMANDAS TOTALES

CLASE	1985	2010
Abastecimiento	23.612.237	30.885.778
Industrial	7.457.299	14.166.598
Agrícola	9.800.000	44.400.000
TOTAL	40.869.536	89.452.376

Como conclusión puede deducirse que la cuenca es excedentaria en recursos y que los problemas existentes se deben, por un lado, a la insuficiente capacidad de determinadas infraestructuras así como a su deficiente gestión y por otro a la irregularidad y alternancia de los periodos secos y húmedos.

Organización y Explotación.

Desde la constitución de la Mancomunidad de municipios, ésta ha pretendido la creación de un sistema supramunicipal para la gestión del ciclo completo del agua, sin que hasta la fecha esta intención haya fructificado.

En la actualidad la empresa pública Aguas del Campo de Gibraltar, ACGISA, gestiona y explota el abastecimiento de agua en común de San Roque, Castellar y Jimena y también supervisa la gestión que en el municipio de La Línea realiza TEDESA como empresa concesionaria. En Sotogrande es empresa concesionaria la Financiera de Sotogrande S.A.

SANEAMIENTO.

Al igual que para el abastecimiento de agua, para el saneamiento la Comarca del Campo de Gibraltar se divide en cuatro grandes Áreas:

1. Bahía de Algeciras.
2. Vertiente Atlántica.
3. Vertiente Mediterránea.
4. Interior Comarcal.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,~~

El término municipal de San Roque pertenece a las Áreas 1 y 3. La parte Sur del término está integrada en la zona 1, Bahía de Algeciras, y la Norte constituye la mayor parte de la Vertiente Mediterránea.

- La Bahía de Algeciras.

En torno a ella se produce la mayor concentración poblacional e industrial de la comarca, con un 86% del total de los habitantes. Es en consecuencia en este ámbito donde existen los mayores problemas de saneamiento, con un gran número de puntos de vertido y proliferación de depuradoras.

En la vertiente a la Bahía del municipio de San Roque existen siete depuradoras. Tres de ellas para depurar los vertidos del Núcleo principal, estando prevista la demolición de las situadas en las barriadas de la Paz y Olivillos, concentrando los vertidos en la depuradora de más reciente construcción en la margen izquierda de la CN-340, junto al arroyo Madre Vieja. Otras dos se encuentran en el borde litoral, en la barriada de Guadarranque y Puente Mayorga, en funcionamiento actualmente. Las dos restantes situadas en las barriadas de Estación Miraflores están fuera de servicio (Datos del Plan Comarcal del Campo de Gibraltar).

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El municipio de La Línea concentra todos sus vertidos en la vertiente mediterránea, evacuando a la bahía exclusivamente aguas pluviales.

- La Vertiente Mediterránea.

En el tramo comprendido entre Gibraltar y Punta Chullera efectúan sus vertidos el Núcleo de la Línea, las urbanizaciones turísticas de este municipio, San Roque y los núcleos de población del cauce bajo del Guadiaro.

Abastecimiento de Agua.

El suministro de agua potable se hace en la actualidad a la zona Sur de San Roque por la Agencia Andaluza del Agua desde la Planta de Tratamiento del Cañuelo, situada en el término municipal de Los Barrios.

A esta planta llega agua desde la Presa de Charco Redondo y desde la Presa de Guadarranque. Desde el Charco por gravedad y desde Guadarranque por bombeo, se llega a la depuradora, que puede tratar 3.000 l/sg., cuando de hecho no se precisan más de 1.600 m3/sg. En la actualidad La Presa de Charco Redondo tiene un volumen de embalse de 87,60 Hm3 y la Presa de Guadarranque de 134,00 Hm3.

La conducción nueva desde la planta de tratamiento es de 1.100 mm; existe otra conducción anterior de 1.000 mm. La capacidad de las redes es superior a los 1.100 l/sg. entre las dos. Podemos dividir el abastecimiento de aguas en el término municipal en siete sectores.

Cuatro de ellos pertenecen al sistema de Guadarranque- Charco Redondo y son:

- Sector 1: San Roque ciudad.

Recibe agua desde la red principal de la CHS a través del grupo de presión del Toril y desde los nuevos depósitos municipales situados en la cota 167,50.

- Sector 2: La Estación, Taraguillas y Miraflores.

Este conjunto de núcleos es abastecido desde los depósitos de la Estación y Ensenada.

- Sector 3.- Campamento, Puente Mayorga y Guadarranque.

Se abastecen desde el depósito situado en el interior del grupo SAM del Ejército y también desde los que abastecen a La Línea dentro del término de San Roque.

- Sector 4: San Roque Club-Sotogrande.

Desde el depósito municipal de la cota 167,50 y a través de la red de CHS, que se proyecta ampliar, se abastece al depósito de San Roque Club que da servicio a esta urbanización y a una parte de Sotogrande. Otros dos sectores pertenecen al sistema Guadiaro-Hozgarganta.

- Sector 5: Guadiaro, Pueblo Nuevo y Sotogrande.

Toma agua del río Guadiaro y de un conjunto de pozos que alimentan a dos depósitos: el depósito 1 (D-1), que abastece a Pueblo Nuevo y desde el que se impulsa agua a su vez a los depósitos de Guadiaro, Sotogrande I, Sotogrande II y Valderrama, todos ellos de suministro a Sotogrande, y el depósito 2 (D-2) que abastece a Guadiaro.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

- Sector 6: San Enrique y Torreguadiaro.

Desde otra captación del río Guadiaro se alimenta el depósito de San Enrique que abastece a este núcleo. Desde él se alimenta el depósito de Torreguadiaro que abastece a Torreguadiaro y al puerto de Sotogrande

- Sector 7. San Diego.

El abastecimiento de este núcleo se hace desde el municipio de Manilva, en la provincia de Málaga. Existe además una conducción de agua industrial para CEPSA y para las instalaciones marítimas de los Duques de Alba, desde la Presilla.

Desde las instalaciones marítimas se abastece a Ceuta por barco a razón de 7.500 m³/viaje de agua bruta que se depura en Ceuta. Estos viajes se realizan cada 15 horas aproximadamente. Además, desde las instalaciones de la Presilla, que se abastecen desde la Presa de Guadarranque, parte un canal de riego con 5 m³/sg. Desde la Presilla se lleva a un depósito (DI-I) mediante una estación elevadora (EI-I). El depósito tiene unos 300.000 m³, lo que puede bastar para unos tres días de máximo consumo (verano), pues esta zona demanda menos de 90.000 m³/día.

Para la zona del Albarracín existe una conducción de 300 mm con 3 o 4Kg. de presión y 500 ó 600 Ha. de regadío desde el canal principal con varias estaciones de bombeo.

La distribución interior de agua dentro de los Núcleos corresponde a la empresa ACGISA, excepto la zona de Sotogrande, que mantiene su propio sistema de abastecimiento y distribución.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA

Saneamiento y Depuración.

Como se ha dicho en el apartado correspondiente del encuadre comarcal, el término de San Roque se divide en dos grandes zonas: la que vierte aguas a la Bahía de Algeciras y la que lo hace a la Vertiente Mediterránea.

Bahía de Algeciras.

Vierten a la Bahía de Algeciras los núcleos urbanos de Estación, Taraguillas, Miraflores, San Roque ciudad, Campamento, Puente Mayor, Guadarranque y la zona industrial. Aunque en el informe del Plan Comarcal se citan varias depuradoras en servicio, de hecho seis de ellas no están en funcionamiento o han sido anuladas, y el sistema se ha modificado en fecha reciente de forma que hoy podemos dividir esta zona en tres grandes sectores:

- Sector 1: San Roque Ciudad, Taraguillas y Miraflores.

Núcleos que hoy son servidos o lo serán en un futuro próximo por la nueva depuradora situada junto a la N-340.

- Sector 2: Campamento y Puente Mayorga.

Parte de este sector, en la actualidad, esté funcionando a través de la depuradora de Puente Mayorga que está previsto anular así como bombear estos vertidos a la depuradora del Zabal, en La Línea, como ya se hace con otra parte de los mismos.

- Sector 3: Zona industrial.

Aunque está prevista la construcción de una nueva depuradora, hoy todos los vertidos de la zona industrial se depuran en las instalaciones de Cepsa usando para ello la depuradora de residuales y la piscina de agua de lluvia que integran estas instalaciones.

Dentro de esta zona, y sin incluirse en ninguno de los sectores anteriores en principio queda el pequeño núcleo de Guadarranque, que tiene el vertido de residuales sin resolver.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

- Vertiente mediterránea.

Integran esta zona los núcleos de Guadiaro, Pueblo Nuevo, San Enrique, Torre Guadiaro, San Diego, Sotogrande y San Roque Club. En la actualidad los vertidos de esta zona se hacen a través de cinco depuradoras sirviendo cada una de ellas a los siguientes sectores:



- Sector 4: Guadiaro.

Este núcleo cuenta con su propia depuradora, que vierte aguas al río Guadiaro.

- Sector 5: Sotogrande y Pueblo Nuevo.

Tienen su propia depuradora en las instalaciones que mantiene Sotogrande en la costa y vierten al mar a través de un emisario.

- Sector 6: San Roque Club.

También cuenta con su propia depuradora de reciente construcción que vierte aguas al arroyo de Guadalquítón.

En la otra orilla del Guadiaro vierten dos sectores:

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

- Sector 7: San Enrique.

Tiene su propia depuradora en funcionamiento.

- Sector 8: Torreguadiaro y Puerto de Sotogrande.

Ambos usan por convenio la depuradora del Puerto de Sotogrande. En la actualidad se bombean las aguas residuales después del aliviadero a la depuradora que hemos citado en el sector 5.

C. DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL TERRITORIO.

Los usos del suelo más significativos sobre el área delimitada para este estudio son los siguientes:

GANADERO

El uso dado sobre este ámbito ha impedido el desarrollo natural de la vegetación autóctona de alto porte, restringiéndola a la presencia de un matorral y pastizal regresivo adaptado al ganado, constituido por lentiscos, aulagas, jérgenes, brezo, zarzaparrilla, torbisco y jaguarzo.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.ª
EL SECRETARIO GENERAL,

Los pastos son utilizados principalmente por el ganado bovino de la raza retinta autóctona, dedicada a la producción de carne. Es una raza criada en régimen de explotación extensiva mediante pastoreo en espacios cercados, pero sin estabulación. Su base alimentaria es la vegetación espontánea. De menor importancia es la explotación caprina y equina.

La estructura de estos pastizales es sencilla, pues domina el estrato herbáceo y el recubrimiento oscila entre el 5 y el 10 %. El aprovechamiento es de otoño-invierno y primavera, agostándose en verano, lo que produce contrastes paisajísticos notables a lo largo del año.

FORESTAL

Son pocas las formaciones arbóreas que se localizan en la zona. Las masas de alcornoque que dominaban originalmente el área han sido sustituidas por pastos y matorrales regresivos para su empleo ganadero.

En la actualidad el uso forestal se limita a plantaciones de eucalipto rojo. El origen del eucalipto es australiano destinándose aquí este cultivo forestal fundamentalmente a zonas de cobijo y umbría para la cabaña ganadera.

En las plantaciones de eucalipto se ha empleado la especie *Eucalyptus camaldulensis*. Estas masas se encuentran aisladas y no alcanzan mucha extensión. Los pies arbóreos aquí presentes son jóvenes y dispuestos en media densidad. Se trata de una especie muy bien adaptada a los terrenos agrícolas marginales abandonados. Dado que no se encuentra en su área natural originaria, pocos son los organismos adaptados que pueden provocarle daños, no contando apenas con enfermedades, parásitos y especies animales que se alimenten de ella, por lo que su aportación a las cadenas tróficas es muy escasa traduciéndose este hecho en una limitada potencialidad ecológica.

El cultivo de eucalipto presenta una serie de problemas ambientales importantes. Empobrece el suelo reduciendo la variedad y densidad de otras formaciones vegetales, extrayendo una excesiva cantidad de nutrientes del medio. Consume agua también excesivamente reduciendo la humedad edáfica a las especies acompañantes; su avidez por el agua le hace ser temido cerca de viviendas y construcciones. Sus efectos alelopáticos (producción de sustancias tóxicas para las especies vegetales competidoras) ocasionan la desaparición de especies bajo el dosel de copas del árbol, produciendo masas sin diversidad vegetal. Provoca, en consecuencia, la desaparición de la fauna de estas masas.

CORTIJOS

Estas edificaciones son evidencias de un uso ganadero más intensivo en el pasado sobre las áreas rurales, sirviendo tanto de vivienda como de lugar de almacenaje de los aperos del campo y del grano o forraje para los animales.

Los cortijos existentes en el territorio estudiado se encuentran en la actualidad en mal estado de conservación a causa de su abandono por emigración de las familias rurales hacia los núcleos urbanos y por la demanda de personal en otros sectores productivos más rentables. Los intentos por mejorar el estado de estas edificaciones por parte de los propietarios, han ocasionado cambios en el estilo arquitectónico tradicional reduciendo el valor cultural-etnológico de estas construcciones.



DIRECCIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,

DIRECCIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 13 JUN. 2018 EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE DE CÁDIZ
 DIRECCIÓN DE ENFORMACIÓN INTEGRADA
 13 JUN. 2018
 al Punto 2-1



INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Las infraestructuras existentes en el territorio estudiado corresponde en su mayor parte a viarios, en concreto la Autovía N-340 y la comarcal A-383 (Carretera del Zabal). La autovía comunica todos los núcleos poblacionales del Campo de Gibraltar con Málaga, propiciándose así el transporte entre las dos provincias tanto en materia mercantil como turística.

En su proximidad se han desarrollado una serie de equipamientos con la finalidad de atender las necesidades de los usuarios que circulan por esta autovía. Es el caso de la Estación de Servicio a carreteras que tiene asociada instalaciones de hostelería.

Menos relacionado con la función comunicativa de la carretera es la existencia del Casino-club de campo. Se encuentra situado anexo a la autovía disponiendo de gran accesibilidad. Alejándose del núcleo poblacional se consigue reducir el bullicio y estrés que provoca la urbe, persiguiendo un mayor grado de relajación y sosiego.

También se encuentran sobre el área instalaciones de telecomunicación como antenas, repetidores y otros de uso militar destinados al control estratégico del Estrecho de Gibraltar. Del mismo modo puede asimilarse a este uso infraestructural la red de conducciones eléctricas aéreas.



MINERO

Encontramos al Norte del territorio estudiado varias explotaciones a cielo abierto para la extracción de áridos, pelitas, calcarenitas y calizas, destacando por su envergadura la denominada Cantera de la Doctora, localizada al Noroeste del área delimitada de estudio.

La minería se ha desarrollado aquí a partir de los años 80, cuando se autoriza por primera vez la extracción de áridos y presenta vigencia legal hasta el 2010.

Actualmente la cantería presenta fluctuaciones en función de la demanda y precios del mercado. Los materiales obtenidos son fundamentalmente calizas Terciarias, Neógenas y Miocenas, arrancadas por voladuras que son posteriormente trituradas y clasificadas en propia planta. El destino de estos áridos se encuentra en el sector de la construcción, alcanzándose un volumen extractivo anual de 45.000 m3.



el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Itmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUNIO al Punto 2-1
EL SECRETARIO GENERAL,



D DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

LA POBLACIÓN DE SAN ROQUE

El análisis de la Población en este ámbito se ha realizado en base a la información disponible en el Anuario Estadístico de Andalucía, editado por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía en 1997, a través de su Instituto de Estadística.

Para el conocimiento de la distribución de la Población sobre el territorio Comarcal se ha utilizado el Censo de Población de la Provincia de Cádiz referida al año 1991, editado por la misma Institución.

Estos datos se han confrontado con los que figuran en el documento de Diagnóstico, Objetivos y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA.

En la actualidad el ámbito del Campo de Gibraltar abarca los municipios de Algeciras, La Línea de la Concepción, San Roque, Los Barrios, Tarifa, Jimena de la Frontera y Castellar de la Frontera, siendo los cuatro primeros los que conforman la aglomeración urbana de la Bahía.

La población total del Campo de Gibraltar, referida al año 1995, ascendía a 230.753 habitantes y la asociada a la aglomeración urbana a 204.147. El desglose de esta población por municipios permite analizar el peso poblacional por ámbitos territoriales y pone de manifiesto el desequilibrio existente, al estar concentrada más del 81% de la población total del Campo de Gibraltar en sólo tres municipios: Algeciras, La Línea y San Roque.

Es, sin duda, la actividad industrial y portuaria ligada al accidente geográfico que la Bahía supone, la que favorece esta fuerte concentración poblacional en los núcleos litorales de la aglomeración urbana, en contraste con el resto del territorio, fundamentalmente con los núcleos interiores.

San Roque no es ajeno a este modelo de asentamiento poblacional de manifiesta concentración en el litoral. Se trata del tercer término municipal más poblado, tanto del Campo de Gibraltar como de la aglomeración urbana de la Bahía, alcanzando en 1995 la cifra de 22.258 habitantes; población que representa el 9,64% del total de los habitantes del Campo de Gibraltar y el 10,90% de los efectivos de la Bahía de Algeciras.

El municipio de San Roque tiene una densidad demográfica similar a la comarcal y a la provincial, aproximadamente 150 hab/km, aunque este dato no es representativo del asentamiento poblacional del Campo de Gibraltar, ni de San Roque, a causa del acusado contraste entre la densidad de la aglomeración urbana y la del resto del territorio.

Es de destacar que todos estos ámbitos tienen una densidad demográfica superior a la media andaluza (80,5 hab/km).

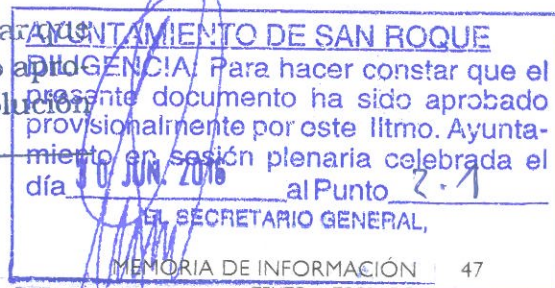
CARACTERES DEMOGRÁFICOS.

Para estudiar la significación de la estructura poblacional de San Roque en el ámbito del Campo de Gibraltar, según edades y sexos, se analizarán los siguientes índices:

- Tasa de masculinidad.
- Índice de envejecimiento.
- Grado de dependencia.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~



Tasa de masculinidad.

El análisis de la tasa de masculinidad en el Campo de Gibraltar refleja unos valores porcentuales similares para ambos sexos. En 1995 el número de mujeres representaba el 50,49 % de la población total, y el de varones alcanzaba el 49,51%. Esta proporción se mantiene al estudiar la tasa de masculinidad en los municipios de la aglomeración urbana y se convierte en una constante, en ambos ámbitos, al analizar su evolución en las dos últimas décadas.

En el ámbito Provincial se vuelven a obtener los mismos índices, pero es en San Roque, dónde manteniendo la proporción se invierten los valores; es decir, el porcentaje de mujeres se sitúa en el 49,9% y el de hombres en el 50,1%.

Sin embargo, la diferencia porcentual es tan mínima que podemos afirmar que la tasa de masculinidad de San Roque es sensiblemente similar a la que caracteriza a la Bahía de Algeciras, al Campo de Gibraltar y al ámbito Provincial.

Índice de envejecimiento.

Este índice refleja la relación existente entre el número de habitantes que pertenecen a la tercera edad y los jóvenes, aportando una idea clara sobre el dinamismo poblacional.

Se define como:

$$\text{Índice de Envejecimiento: I.E.} = \frac{\text{Población } > 64 \text{ años}}{\text{Población } < 64 \text{ años}}$$



En este caso atendiendo a los datos disponibles sobre los municipios del Campo de Gibraltar, el estudio comparativo se refiere al año 1991 y vuelve a manifestar la similitud del valor de este nuevo índice demográfico en los diferentes ámbitos territoriales. No obstante, cabe apreciar un envejecimiento en San Roque del 11,2%, algo inferior a las tasas que se obtienen para ese año en la Bahía de Algeciras o el Campo de Gibraltar.

Grado de dependencia.

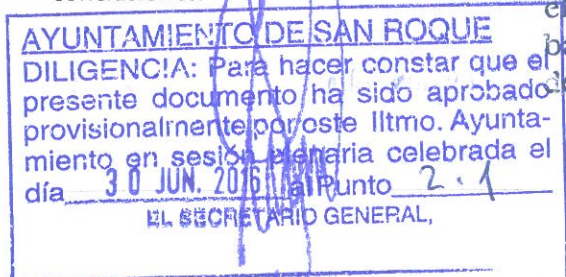
Este índice mide la relación entre la población que por razones de edad es inactiva, es decir, menores de 15 años y mayores de 64 años, y la población potencialmente activa, es decir, la comprendida entre los 15 y los 64 años.

Este índice denota que, en el año 1991, la relación de población potencialmente activa frente a la inactiva se encontraba en la proporción 2:1, dato que evidencia una situación muy positiva de San Roque, que posee un grado de dependencia con valores semejantes a los alcanzados por los municipios del Campo de Gibraltar y de la aglomeración urbana.

ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA.

El estudio de la estructura demográfica se plantea, tradicionalmente, dividiendo la población en series temporales de cinco años disgregándola por sexos. En base a estos datos, se elabora la Pirámide Poblacional, que refleja de forma clara e intuitiva, a través de su forma geométrica, los datos obtenidos estadísticamente, así como los previsibles deslizamientos de la población.

En la actualidad, se disponen de estos datos, referidos a los años 1986 y 1991, de todos los municipios del Campo de Gibraltar, lo que permite estudiar la evolución de los mismos en relación con el municipio de San Roque. Esta información se recoge en las Pirámides Poblacionales correspondientes, y de su análisis se deducen las siguientes conclusiones:



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

1. La estructura demográfica del Campo de Gibraltar ha evolucionado hacia un progresivo envejecimiento de la población.
2. El peso poblacional de la Bahía hace que la estructura demográfica de ésta se asemeje a la Comarcal. Sin embargo, existen diferencias que permiten plantear la existencia de dos modelos de estructura poblacional: uno asociado a los municipios de la Bahía, y otro que representa a la estructura poblacional de los interiores y periféricos.
3. La estructura demográfica de la Bahía está caracterizada por una mayor concentración de población infantil-juvenil y madura, distanciándose del modelo inherente a los municipios interiores y periféricos, en los que la población mayor de 65 años tiene una presencia relativamente superior.
4. El municipio de San Roque participa del modelo de estructura demográfica de la Bahía. Su población se encuentra en una fase menos avanzada de envejecimiento. Se trata de una de las poblaciones más jóvenes del Campo de Gibraltar, al contar en el año 1995 con un 40% con edad inferior a los 24 años. Tan sólo el municipio de Los Barrios cuenta con un mayor número de habitantes menores de 14 años (27% en el año 1995).

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
 13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA

EVOLUCIÓN.

La dinámica poblacional del Campo de Gibraltar y de la Bahía de Algeciras han mantenido las mismas tendencias a lo largo de este siglo. Existen dos períodos con características diferenciadoras: uno que abarca la primera mitad de siglo, y un segundo que se inicia en la década de los años cincuenta y se prolonga hasta nuestros días.

El primero se caracteriza por un fuerte y constante incremento poblacional evaluado en una tasa media anual de crecimiento del 4%, alcanzando el mayor índice en la década de los años 40, en la que se sitúa en el 5,5 %. Este proceso continuo de crecimiento se interrumpe exclusivamente en la década de los años veinte, en la que se produce una regresión poblacional que sitúa la población, de ambos ámbitos, en los mismos valores absolutos que poseían en la década anterior.

El segundo período se caracteriza por un incremento poblacional mucho más lento aunque continuo con tendencia a ralentizarse. Las causas del descenso en el ritmo se encuentran, sin duda, en la emigración, protagonista de la década de los años sesenta y setenta, y en la tasa de crecimiento vegetativo que decrece a partir de esos años.

La dinámica poblacional de San Roque mantiene globalmente las mismas pautas que caracterizan la evolución demográfica de la Bahía de Algeciras y del Campo de Gibraltar, aunque se advierte una mayor diferencia en las características del primer período.

La evolución del poblacional de San Roque inicia el siglo con un fuerte crecimiento, manteniéndose posteriormente constante hasta el año 1940, y recuperando a partir de ese año las mismas tendencias que la de los ámbitos supramunicipales.

Esta evolución se plasma en la merma que padece el peso poblacional de San Roque en el contexto de la aglomeración urbana. En 1900 la población de San Roque, 8.722 habitantes, representaba el 15,96% de la total de la Bahía de Algeciras, y en 1995 este valor porcentual se sitúa en el 10,9%. No obstante, este descenso se concentra en las seis primeras décadas, período en el que disminuye desde el 15,96% hasta el 10,35%. Es a partir de 1970 cuando este índice se recupera situándose en el 12,1%, para posteriormente volver a decrecer (11,1%), y mantenerse sensiblemente constante desde la década de los años 80.

Las mismas tendencias se producen al analizar la significación del peso poblacional de este municipio en relación con el Campo de Gibraltar, disminuyendo su participación del 11,63% en 1900 a 9,64% en 1995.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~
 EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,
 MEMORIA DE INFORMACIÓN... 49
 TEXTO INTEGRADO

La ralentización en la dinámica poblacional del Campo de Gibraltar y de la Bahía de Algeciras, que se hace patente en los últimos cinco años estudiados, es decir, en el período 1990-1995, es mucho más acusada en el municipio de San Roque.

En este municipio el índice se sitúa en el 0,12%, mientras que las tasas de crecimiento para ese período en la Bahía de Algeciras y el Campo de Gibraltar son superiores al 2%.

MIGRACIONES.

Para analizar comparativamente la incidencia migratoria de San Roque en el ámbito del Campo de Gibraltar se contempla el Crecimiento Vegetativo o diferencia entre nacimientos y defunciones, y el Saldo Migratorio entre inmigrantes y emigrantes. Los períodos analizados responden a la disponibilidad de la información utilizada.

Crecimiento vegetativo.

El análisis de la evolución de las tasas de crecimiento vegetativo del Campo de Gibraltar manifiesta una constante disminución desde principios de siglo. En los años sesenta se recupera alcanzando valores del 1,6% para volver a retomar su tendencia decreciente, situándose en los ochenta en el 0,77%, manteniendo a lo largo de esta década una constante y progresiva reducción.

No obstante, el crecimiento vegetativo de los últimos 40 años (1951-1991) ha aportado al Campo de Gibraltar un superávit de más de 90.000 habitantes, aunque esta cifra se reduce en un 30% al considerar los movimientos migratorios.

Al analizar la evolución de las tasas de natalidad y mortalidad de cada uno de los municipios del ámbito comarcal se vuelve a detectar síntomas que ratifican la presencia de los dos modelos de estructura demográfica, ya mencionados. En los municipios interiores y periféricos no se produce el aumento de la natalidad de los años sesenta, que se detecta en el análisis de la evolución del crecimiento vegetativo del Campo de Gibraltar, y además presentan tasas de natalidad superiores a los municipios de la Bahía. Estos dos fenómenos son los que provocan el distanciamiento del modelo poblacional de la Bahía respecto del resto del territorio, haciendo que la población de la aglomeración, como ya se ha comentado, posea signos de envejecimiento más reducidos que los que presentan los municipios interiores y periféricos.

San Roque participa de los parámetros que definen el modelo poblacional de la Bahía, manteniendo índices de natalidad y mortalidad similares al Campo de Gibraltar. Al analizar la evolución de nacimientos y defunciones, entre 1975 y 1993, se comprueba que se mantiene la misma tendencia: el número de nacimientos disminuyen en un 31,8% y las defunciones aumentan en el 20%. La semejanza de la evolución del crecimiento vegetativo de San Roque y el Campo de Gibraltar se ratifica al comparar los ratios de 1975 y 1993. La diferencia en algo más de un punto muestra la escasa diferencia entre las tasas analizadas de dichos ámbitos.



Saldo migratorio.

A mitad de siglo el Campo de Gibraltar presentaba un saldo migratorio positivo. Era un ámbito receptor de población que tan sólo en el período 1940-1950 acogió a 32.079 inmigrantes. Pero es a partir de esa fecha cuando se inicia un proceso migratorio cuyo saldo final arroja, a finales de 1991, un resultado negativo de aproximadamente 33.000 emigrantes; proceso que se caracteriza, además, por un trasvase de población intercomarcal.

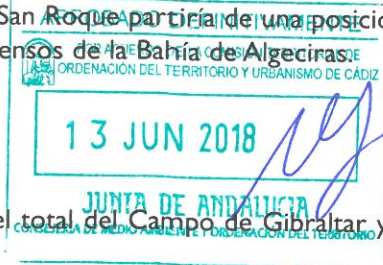
El proceso no es homogéneo en el tiempo. Es en la década de los sesenta y en la segunda mitad de los setenta dónde se concentran las etapas de emigración más fuerte, para más tarde, en los ochenta, volver a presentar saldos positivos, aunque ya a finales de esta década y principios de los noventa comienzan a aparecer de nuevo, esta vez mucho más atenuados, saldos migratorios negativos. Esto se hace patente al analizar el período 1988-1994. Los movimientos migratorios, tanto en San Roque como en el Campo de Gibraltar, arrojan un saldo negativo, aunque con una clara tendencia, en San Roque, de mayor crecimiento de la inmigración frente a la emigración. En este período los movimientos originados por la inmigración han aumentado en la Provincia de Cádiz del 1% al 1,2%; en el Campo de Gibraltar se han

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2015 al Punto 2.º
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

mantenido constantes (1,2%) y en San Roque han crecido del 1,6% al 1,9%, mientras que la emigración se ha mantenido constante en el ámbito provincial (1,3%), ha aumentado en el Campo de Gibraltar del 1,16% al 1,21%, y en San Roque del 1,9% al 2,1%.

Por tanto, podemos concluir que los movimientos migratorios tanto en ámbito del Campo de Gibraltar como en el municipio de San Roque, en el momento actual, están muy atenuados y tienden hacia un saldo migratorio cero. Sin embargo, es importante destacar que los movimientos migratorios intracomarcales han colaborado al modelo poblacional existente, al producirse, a partir de los años setenta, un trasvase de habitantes de los municipios rurales y de la Línea hacia el resto de los municipios de la aglomeración urbana, es decir, hacia el espacio territorial en el que se implantó la actividad portuaria e industrial. No obstante, las motivaciones económicas y laborales han dejado de ser el fundamento principal de los flujos migratorios intracomarcales, dando paso a otro proceso más complejo en el que las motivaciones son más diversas: mercado inmobiliario, disponibilidad de suelo, etc. En este caso, si se mantuviese el proceso de concentración poblacional en la aglomeración urbana, el municipio de San Roque partiría de una posición privilegiada, al disponer de uno de los términos municipales más extensos y menos densos de la Bahía de Algeciras.



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES.

La población de San Roque supone aproximadamente el 10% del total del Campo de Gibraltar y casi el 11% del Arco de la Bahía de Algeciras.

Curiosamente, la densidad de habitantes en el Término Municipal coincide casi exactamente con la media provincial. La estructura de población es muy similar a la del resto de municipios de la Comarca y, en particular, a los de la Bahía. Contemplada en el marco de la Comarca, la evolución poblacional de San Roque ha sido similar a la del conjunto excepto en el período de 1910-1940, manteniendo, a partir de este momento, una dinámica de crecimiento similar.

D. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD, O ESPECIAL PROTECCIÓN.

En una escala generalmente superior a la de las Unidades Ambientales Homogéneas es interesante resaltar dentro del territorio susceptible de ser afectado por la nueva ordenación, las Áreas Ambientalmente Relevantes y Áreas Sensibles o de Riesgo de Impacto, que son aquellos elementos del territorio que, independientemente de su tamaño y categoría, tienen una especial relevancia en función de su singularidad, representatividad, valor ecológico, biológico, sociocultural, o por su especial fragilidad puntual hacia los impactos y que, por tanto, hacen aconsejable su conservación como parte integrante del patrimonio natural y cultural de cada zona y marcan los aspectos ecológicos y paisajísticos.

En el ámbito de estudio que comprende a esta Innovación, podemos distinguir las siguientes **Áreas Ambientalmente Relevantes**:

- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

No se localiza ningún área incluida como tal en el marco estricto delimitado para la Innovación, aunque hay que hacer mención de la existencia en sus inmediaciones de dos yacimientos que se encuentran registrados en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos y Bienes Culturales de Andalucía.

Estos yacimientos, localizados fuera del ámbito de la Innovación, representan las huellas del hombre en su paso por el Campo de Gibraltar desde la antigüedad más remota, datándose desde el Paleolítico hasta nuestros días. Se trata del yacimiento Cerro de Los Infantes, que constituye un asentamiento Protohistórico, y Cueva de la Horadada, lugar este con representaciones gráficas del Paleolítico/Epipaleolítico.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este ltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 FEB. 2015 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,
 MEMORIA DE INFORMACIÓN 51
 TEXTO INTEGRADO

• FORMACIONES ROCOSAS PROMINENTES

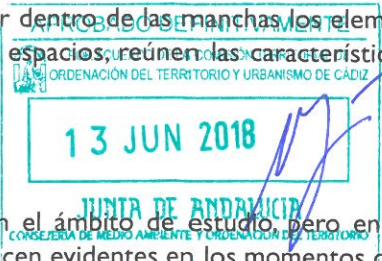
La fuerte influencia estructural de las areniscas numidioides determinan de gran manera la geomorfología del paisaje. La orientación de los estratos con dirección Norte-Sur, disponiéndose paralelas a la línea de costa y su disposición subvertical hasta romper el plano superficial, organizan la vegetación en bandas paralelas separadas por los estratos más duros de la serie litológica, obteniéndose un mosaico de afloramiento rocosos y vegetativos sobre la superficie de estos cerros y laderas prelitorales.

Los puntos más elevados de estos enclaves constituyen miradores naturales desde donde contemplar toda la amplitud paisajística de la comarca. Además por sus singulares condiciones suelen ser núcleos de especiación para la flora y fauna que los habita, presentando un notable incremento local de la biodiversidad encontrándose en ellos formas muy especializadas de la flora, fisurícolas y líquenes, además de ofrecer cobijo a una variada gama de reptiles, aves y micromamíferos. Sobre los flancos Oeste de estos promontorios rocosos y resguardados del viento de levante, donde la solana es menor, se dan especiales condiciones de umbría donde se desarrollan especies marcadamente higrófilas contrastando fuertemente con la xericidad generalizada que caracteriza el matorral circundante.

Los elementos más destacados que constituyen y predisponen a la generación de factores que hacen de estas formaciones relevantes, son los paredones y otras formas prominentes conformadas por los estratos areniscosos de un metro a varios metros de ancho y de decenas de metros de largo.

En la cartografía adjunta, dada la escala empleada, estos espacios se representan en forma de manchas continuas, haciendo uso de las técnicas de generalización cartográfica, si bien, como se indica, sobre el terreno conforman líneas más o menos espaciadas.

Un estudio a una escala más de detalle ha de permitir distinguir dentro de las manchas los elementos que por su forma, resalte en el terreno o localización en relación a otros espacios, reúnen las características que los hacen especialmente relevantes en base a sus valores ambientales.



• ARROYOS DE LA MUJER Y LA DOCTORA

Son muchos los cursos de aguas superficiales identificados en el ámbito de estudio, pero en su gran mayoría suponen cauces esporádicos. Muchos de ellos, únicamente se hacen evidentes en los momentos de lluvias intensas, transcurriendo agua por estos lechos tan sólo en el corto espacio de tiempo que duran las precipitaciones, de marcado carácter torrencial. Durante el restante espacio de tiempo, en el que las lluvias no afectan al modelado sobre estos arroyos, sus cauces serán redibujados y alterados por el transito de ganado, que en muchos de casos los utilizan como senderos para evitar la espesura del matorral espinoso que abunda en estos cerros.

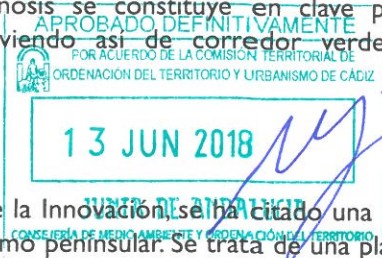


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 7-1 de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

El Arroyo de la Mujer, y en menor medida el de La Doctora donde desemboca, al acaparar una mayor cuenca y por consiguiente mayor recepción de aguas, adquieren, de todos los arroyos existentes, la mayor frondosidad en la vegetación asociada al curso, si bien no presenta una característica flora riparia ni posee formaciones de alto porte. Estas espesuras son especialmente frondosas en los márgenes del curso que quedan en umbría, cobijando a una variada fauna ripícola asociada a cursos fluviales.

Constituye, siendo este otro factor que condiciona a este arroyo como área relevante, un pasillo natural en el que la dispersión e intercambio genético entre las biocenosis se constituye en clave para la conservación y supervivencia de las especies campogibaltareñas, sirviendo así de corredor verde que comunica áreas espacialmente alejadas.



• POBLACIÓN DE *Drosophyllum lusitanicum*.

Al oeste del área de estudio, fuera de ámbito estricto de la Innovación, se ha citado una población de la especie *Drosophyllum lusitanicum*, curioso y amenazado endemismo peninsular. Se trata de una planta carnívora adaptada a suelos ácidos extremadamente pobres resultantes de la descomposición de las areniscas oligocénicas del Algibe. Se encuentra incluida como Vulnerable en el Catálogo Andaluz de Especies de Flora y Fauna Amenazadas lo que aporta relevancia ambiental a sus poblaciones. Esta especie insectívora se asegura el aporte de nutrientes esenciales mediante la captura de pequeños insectos que quedan pegados a una secreción pegajosa producida por pelos glandulares uniformemente distribuidos en sus largas hojas los cuales absorben los componentes resultantes de la digestión externa de las partes blandas de los insectos, gracias a los enzimas que segregan las glándulas sentadas de las hojas.

Forma parte comúnmente de brezales procedentes de la degradación de alcornoques, encuadrables en el orden *Calluno-Ulicetalia*. En Andalucía, la mayoría de sus poblaciones se encuentran dentro del área del Parque Natural de Los Alcornocales donde es muy frecuente, pero también se encuentra en el litoral de Cádiz y en Sierra Bermeja en Málaga. Sus numerosas poblaciones suelen ser poco extensas (cubren como máximo una Ha) y están formadas por un número variable de individuos, desde 7 u 8, hasta varios centenares.

La supervivencia de esta especie en Andalucía no parece correr peligro, simplemente a través del cumplimiento de la normativa del Parque Natural de Los Alcornocales dado que las principales poblaciones se encuentran en este espacio natural protegido, sin embargo, y dado su carácter palatable para el ganado, existen poblaciones, sobre todo las que se encuentran en fincas privadas dedicadas a ganadería, que son más vulnerables que otras.

• VÍAS PECUARIAS

Las Vías Pecuarias han tenido, y tienen, una importancia capital en la configuración física del territorio y son además un recurso de ordenación espacial insustituible para el futuro equilibrio y la vertebración territorial

El potencial del sistema de Vías Pecuarias permite su uso como corredores ecológicos entre hábitats, como articuladores físicos e integradores de los espacios libres ya existentes y los potenciales, y para activar el uso público del territorio complementando la oferta turística-recreativa y naturalística.

Si se examina tanto a escala local como a escala superior las vías pecuarias constituyen vitales corredores faunísticos que interconectan entre sí espacios naturales protegidos y otras zonas naturales interesantes al margen de dichos espacios.

La intercomunicación entre las distintas comunidades además de incrementar las posibilidades de la conservación favorece el intercambio genético de las poblaciones y la biodiversidad. Asimismo, ecosistemas donde han desaparecido determinadas poblaciones pueden ser recolonizados de forma natural a través de estos pasillos faunísticos.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 13 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL
 MEMORIA DE INFORMACIÓN 53
 TEXTO INTEGRADO

En el territorio analizado se encuentran dos vías pecuarias, el Cordel de la Línea al Puerto del Higuerón, de 38 m de anchura legal y que discurre en parte sobre la Carretera del Zabal, y la Vereda del Puerto del Higuerón a Guadiaro, con 21 m de ancho.

Áreas Sensibles o de Riesgo de Impacto.

Las Áreas Sensibles o de Riesgo de Impacto detectadas en el área estudiada se circunscriben a las afectadas por el ACUÍFERO PLIOCENO DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

La composición litológica del sustrato, compuesto por areniscas de granulometría de media a fina, además de margas, calcarenitas y lumaquelas del Plioceno capaces de almacenar agua, configuran la existencia de este acuífero, que dada su susceptibilidad a sufrir impactos o de estar bajo la amenaza de focos contaminantes, son los factores que hacen considerar a este acuífero como Área Sensible.

Los recursos hídricos de que dispone proceden de la infiltración de las aguas pluviométricas caídas sobre la misma área del acuífero, mientras que los recursos ajenos son aportados por la infiltración de los retornos de riegos y de la escorrentía superficial de la cuenca vertiente.

Las salidas se dan en base a drenaje subterráneo hacia el mar y en menor medida por bombeos, existiendo un equilibrio entre las entradas y salidas, encontrándose en la actualidad este acuífero no sobreexplotado.

La permeabilidad de los materiales permite la entrada al acuífero del recurso hídrico pero también de los contaminantes que pudiera traer en disolución.

Aunque aquí la actividad agrícola es prácticamente inexistente, el contenido en nitratos es elevado a consecuencia de la actividad ganadera y de la agrícola de áreas circundantes, considerándose no aptas para el consumo humano.

F. IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

El presente apartado tiene como objeto examinar, poner de manifiesto las diferentes afecciones de la legislación y planificación sectorial, en cuanto a la presencia de dominios públicos o de espacios naturales protegido o cautelares, sobre la totalidad del ámbito de estudio.



RED DE VÍAS PECUARIAS

El ámbito estricto de la Innovación no se ve afectado, por ninguna Vía Pecuaria, toda vez que se ha ajustado su delimitación a los deslindes publicados, aunque existen dos próximas, la Vereda del Puerto del Higuerón a Guadiaro, cuyo inicio de deslinde se ha aprobado el 2 de julio de 2008, situada al Norte cuya dirección es de Norte a Sur y el Cordel de la Línea al Puerto del Higuerón con dirección Este-Oeste en un primer tramo, cambiando a Norte-Sur en el segundo, que sirve de límite al ámbito en su parte Este y que está deslindada mediante la Resolución de fecha 16 de Enero de 2006. La vereda cuenta con una anchura legal de 20,89 m, mientras que la del cordel es de 37,61 m.

La legislación específica que regula las Vías pecuarias, como bien de Dominio Público, está formada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, y por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban Medidas Fiscales y Administrativas. Además debe tenerse en cuenta el Acuerdo de 27 de marzo de 2001, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el presente documento ajusta su cartografía a fin de incorporar las coordenadas proporcionadas por la Conselleria de Medio Ambiente de la vía pecuaria Cordel de La Línea al Puerto del Higuerón de modo que se evite la afección por nueva clasificación del suelo.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016, al Punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,

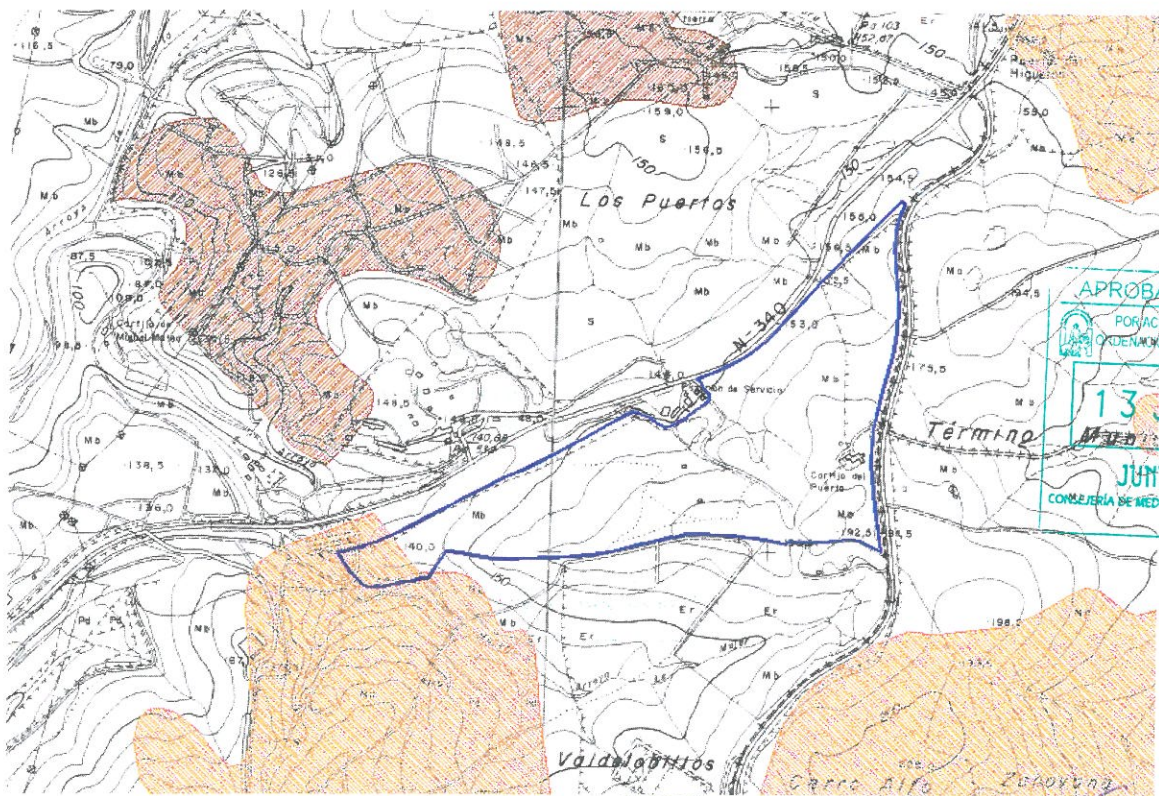
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

Si bien la actuación no se superpone a la traza de la vía pecuaria Cordel de La Línea al Puerto del Higuerón, se evitará en todo momento la ocupación de este dominio público con acopios o maquinaria de modo que se aseguren los usos compatibles y admisibles regulados por la legislación específica (Ley de Vías Pecuarias y Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía).

Para las conexiones viarias propuestas con la carretera A-383, que ocupa la mencionada vía pecuaria, se estará a lo establecido en la legislación específica en el sentido de no interrumpir el trazado pecuario y emplear modalidades de firmes compatibles con los usos propios de este dominio público.

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

En la zona de estudio no aparece ningún Espacio Natural Protegido declarado ni ningún Lugar de Importancia Comunitaria de los propuestos al Ministerio de Medio Ambiente por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, y aceptados por la Comisión Europea, pero sí se han identificado Hábitats de Interés Comunitario (HIC). En concreto se han publicado por parte de la Consejería de Medio Ambiente un tipo de HIC en el ámbito, el codificado como 5333, Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: fruticedas termófilas. Matorrales termomediterráneos y preestéticos, correspondiendo con dos asociaciones vegetales, la *Asparago aphylli-Calicotometum villosae* y la *Asparago albi-Rhamnetum oleoidis*.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
 13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

- Asparago aphylli-Calicotometum villosae*
- Asparago albi-Rhamnetum oleoidis*

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

En efecto, en lo que respecta a la afección a Hábitats de Interés Comunitario (HIC) de los identificados por la Administración Ambiental para la elaboración, en aplicación de la Directiva Hábitats, de las propuestas autonómicas de Lugares de Importancia Comunitaria, la Modificación Puntual afecta al HIC codificado como 5333, Fruticedas, retamares

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 18 JUN. 2016 al Punto 2.1~~
 EL SECRETARIO GENERAL,

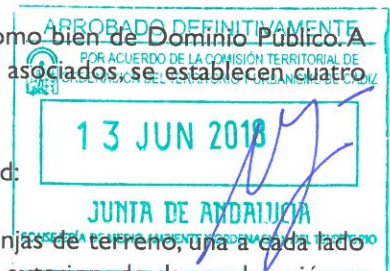
y matorrales mediterráneos termófilos: fruticedas termófilas. Matorrales termomediterráneos y preestéticos, en concreto se refiere a la asociación *Asparago aphylli-Calicotometum villosae* (jerguen y esparraguera). Como puede verse en el esquema adjunto la Innovación afecta a dicho HIC en 13.400 m², aproximadamente, si bien el uso propuesto sobre el HIC es el de Espacio Libre, por lo que se posibilita, como se decía en el Estudio de Impacto Ambiental, la conservación del HIC en sus condiciones originales.

No obstante, se aclara que los HIC identificados en la zona de estudio, no ha pasado a formar parte de la Propuesta Andaluza de Lugares de Importancia Comunitaria ya aceptada por la Comisión Europea mediante Decisión de 19 de julio 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.

RED DE CARRETERAS

Al Noroeste del ámbito de estudio, fuera de la zona de Innovación, se sitúa la Nacional 340, convertida en A-7 y conocida como la Autovía del Mediterráneo. Mientras que por su límite Este linda con la A-383, también llamada carretera del Higuierón.

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, regula las carreteras como bien de Dominio Público. A efectos de esta Ley, para la protección de las carreteras, y para evitar los riesgos a ellas asociados, se establecen cuatro zonas: de dominio público, de servidumbre legal, de afección y de no edificación.



En relación a las carreteras A-7 y A-383, consideradas como vías de gran capacidad:

- La zona de dominio público adyacente a dicha carretera está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, de 8 m de anchura medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
- La zona de servidumbre legal de la carretera, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 25 metros medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas a una distancia de 100 m medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- La zona de no edificación de la carretera consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 100 m medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Respecto a las consideradas como carreteras convencionales:

- La zona de dominio público adyacente a dichas carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de 3 m de anchura medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a las mismas.
- La zona de servidumbre legal de las carreteras, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 8 metros medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas a una distancia de 50 m medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 MEMORIA DE INFORMACIÓN TEXTO INTEGRADO
 EL SECRETARIO GENERAL,

- La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 50 m medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El ámbito de estudio se encuentra rodeado por distintos arroyos como son el de la Mujer, la Doctora, arroyo Negro, Puerto del Higuero y de la Almadra, de marcado carácter estacional.

Los cauces de aguas permanentes pertenecen siempre al Dominio Público Hidráulico (DPH), sin embargo los cursos discontinuos pueden ser de dominio privado siempre que discurran exclusivamente por predios privados. En este caso sólo el Arroyo de la Mujer cruza bajo la Autovía A-7 la cual forma parte del Dominio Público de Carreteras, por lo que debe considerarse que dicho arroyo pertenece al DPH aguas abajo de dicho cruce, si bien se encuentra sin deslindar. El DPH está regulado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En este se establece una Zona de Servidumbre de Tránsito de 5 m desde el borde del DPH, y una Zona de Policía de Aguas de 100 m desde el borde del DPH, todo ello de obligado cumplimiento. El DPH se corresponde con el cauce y sus márgenes.

Según el artículo 9 del citado Reglamento, en la zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

1. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
2. Las extracciones de áridos
3. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
4. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

Las riberas de los ríos y cauces públicos, según esta legislación, se dedicarán preferentemente a usos forestales. La ordenación de usos de los márgenes y zonas de protección que se realicen desde el planeamiento urbanístico comprenderá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y de las aguas.

TENDIDOS ELÉCTRICOS

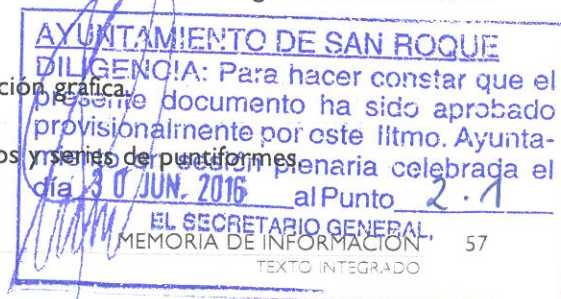
En el territorio analizado aparecen dos tendidos eléctricos de alta tensión pero situados fuera del ámbito de la Innovación. Estos tendidos se encuentran reglados por el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, actualizado por el RD 1454/2005, por el que se modifican determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico. Esta línea es susceptible de ejercer una influencia negativa sobre los movimientos de la avifauna, especialmente las de mayor envergadura y vuelo velero. A estas afecciones se unen las puramente paisajísticas ya que esta línea se puede divisar desde múltiples lugares.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y ELEMENTOS PATRIMONIALES

No aparecen yacimientos en el ámbito de estudio pero si próximos al mismo, situándose al Norte y al Oeste. Están incluidos en el Catálogo Arqueológico de Bienes Culturales en el Término Municipal y en el Catálogo del P.G.M.O.U. de 1996, denominadas como yacimientos arqueológicos, siendo:

- Cueva de la Horadada. Paleolítico- Epipaleolítico. Lugar con representación gráfica.

En ella se documenta el arte rupestre esquemático, por los cuadrúpedos y series de puntiformes.



Sus autores pertenecen a una cultura rural dispersa, dedicada a la ganadería, que fue marcando con estas pinturas los puntos más destacados de la topografía a los que podía atribuirse un valor simbólico o mágico.

La cueva de la Horadada, enfrentada al Mediterráneo desde la sierra, pudo ser un primitivo santuario solar.

- Cerro de los Infantes. Protohistoria. Asentamiento.

Situado a media distancia entre Barbaesula y Carteia, en él se ha localizado un yacimiento de relativa extensión, con huellas de ocupación desde el siglo IV a.C. Es posible que el incremento de los aprovechamientos forestales permitiera la formación de un poblado dentro de cotas más elevadas que las de los enclaves costeros, aunque aún no se disponen de datos suficientes sobre el registro estratigráfico del yacimiento.

Por otro lado, en el ámbito existe un cortijo en estado ruinoso denominado Cortijo del Puerto cuya preservación está contemplada en la Innovación del planeamiento. Esta edificación aparece además catalogada del PGOU aprobado inicialmente del municipio de San Roque.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Il. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2015 al Punto 2.º
 EL SECRETARIO GENERAL,

ESPECIES PROTEGIDAS

A partir de la información sobre localización de las poblaciones de especies amenazadas de la flora elaborada por la Consejería de Medio Ambiente se deduce que sólo una de las especies citadas en el Informe Previo de Valoración Ambiental, en concreto *Carduus lusitanicus* subsp. *santacreui*, es susceptible, en función de la distribución de sus poblaciones conocidas, de ser afectada por el ámbito de la Modificación Puntual, dado que el resto de las poblaciones de especies amenazadas se encuentran a más de 200 m de dicho ámbito y, salvo en el caso de *Drosophyllum lusitanicum*, separadas del terreno propuesto para la Innovación por la Autovía del Mediterráneo A7.

La población localizada de *Drosophyllum lusitanicum* se desarrolla fuera del ámbito de la Modificación Puntual, en torno a las instalaciones militares y el cortafuegos existente al Oeste del ámbito, siendo su hábitat característico los matorrales sobre suelos ácidos muy pobres en materia orgánica y con baja cobertura vegetal y taludes de pistas forestales y cortafuegos (Sánchez, Iñigo. Flora amenazada del litoral gaditano, Junta de Andalucía-Diputación Provincial de Cádiz, 2000).

Como se constata en la propuesta de ordenación, los nuevos usos propuestos más cercanos a esta población se corresponden con los "Espacios Libres" en primer lugar y -a más de 400 m- el uso de "Cementerio". Estos usos, que no se superponen a la población conocida de dicha especie, son los que cuentan con menor capacidad transformadora, y en consecuencia mayor capacidad de integración, de todos los propuestos, por lo que no es previsible afección alguna a la población de esta especie amenazada. El Espacio Libre queda, además, separado de la población de *Drosophyllum* por el curso fluvial del Arroyo de la Mujer y por un camino rural.

En cuanto a la población de *Carduus lusitanicus* subsp. *santacreui* esta se superpone al ámbito de la Innovación en unos 167.000 m2, correspondiendo unos 85.000 m2 al uso propuesto de Espacio Libre, 12.300 m2 a uso de Infraestructuras Viarias y 9.200 m2 al de Equipamiento SIPS (Servicios de Interés Público y Social) no afectándose por el uso con más capacidad transformadora de los propuestos, es decir el Terciario.

La población de esta subespecie se considera abundante sobre terrenos calizos con calcarenitas (García Rojas, J.A. y Sánchez Tundidor, L.F. Acta Botánica Malacitana 27. 2002) siendo su principal amenaza, según los autores citados, la explotación de áridos en la zona de La Doctora, ya que se encuentra directamente afectada por la emisión de polvo procedente de las canteras, y por la fragmentación sufrida debido a la Autovía y otros viarios que la cruzan.

Para asegurar su conservación y debida integración de las poblaciones de esta subespecie, caso de que existan en el lado Sur de la Autovía del Mediterráneo, en el Estudio de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual se plantea como Medida Correctora Específica la obligación de realizar para el Proyecto de Urbanización un "Estudio de Integración Ambiental y Paisajística". Este estudio en su vertiente Ambiental deberá localizar y cartografiar las poblaciones de esta especie que puedan ser afectadas por los nuevos usos, de modo que se permita mediante la adecuada ordenación de detalle, la supervivencia y expansión de dichas poblaciones, si es que efectivamente se constata que se localizan en el ámbito de la Modificación Puntual.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (C.O.T.U.)
 13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

G. NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

NORMATIVA DE AGUAS Y RECURSOS HÍDRICOS

Normativa de Referencia:

ESPAÑA

Aguas Continentales

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
Real Decreto 2618/1986, de 24 de Diciembre, por el que se aprueban medidas referentes a los acuíferos subterráneos.
 -Prorrogado por Real Decreto 1677/1990, de 28 de Diciembre.
Orden de 16 de Julio de 1987, de regulación de las empresas colaboradoras de los Organismos de cuenca en materia de control de vertidos.
Orden de 19 de Diciembre de 1989 por la que se dictan normas para la fijación, en ciertos supuestos, de valores intermedios y reducidos de coeficiente K. que determina la carga contaminante del canon de vertido.
Real Decreto 484/1995, de 7 de Abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.

Aguas Residuales

Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
Real Decreto 2116/1998, de 2 de Octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

ANDALUCÍA

Resolución de 28 de Abril de 1995 de la Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se publica el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración.
Resolución de 18 de Abril de 1996, de la Dirección General de Calidad de las Aguas, por la que se dispone la publicación del Convenio de Colaboración entre el MOPTMA y la Comunidad Autónoma de Andalucía para actuaciones del Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales Urbanas.
Decreto 54/1999, de 2 de Marzo, por el que se declaran las zonas sensibles, normales y menos sensibles en las aguas del litoral y de las cuencas hidrográficas intracomunitarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

NORMATIVA DE FAUNA, FLORA Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Normativa de Referencia:

ESPAÑA

Incendios Forestales

Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre incendios forestales.
Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre Incendios Forestales.
Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,~~

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Especies protegidas

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
Real Decreto 3091/1982, de 15 de octubre, sobre protección de especies amenazadas de la flora silvestre.
Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo General de Especies Amenazadas.
Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.
 -Art. 13,2 anulado por Sentencia de 15 de marzo de 1999, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo
 -Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
Real Decreto 1739/1997, de 20 de noviembre, sobre medidas de aplicación del Convenio sobre Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES) hecho en Washington el 3 de marzo de 1973 y del Reglamento (CE) 338/1997, del Consejo, de 9 de diciembre de 1996, relativo a la protección de las especies de la fauna y la flora silvestres mediante el control de su comercio.
Orden de 9 de julio de 1998 por la que se incluyen determinadas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría otras especies que ya están incluidas en el mismo.

ANDALUCÍA

Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento Forestal de Andalucía.
Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales.
Decreto 108/1995, de 2 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Lucha contra Incendios Forestales.
Orden de 19 de mayo de 1999, sobre las funciones y responsabilidades del personal de la Administración que participa en el Plan Infoca y sobre la operatividad de dicho Plan.
Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de especies protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de la Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
Decreto 104/1994, de 10 mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada.
Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.

NORMATIVA EN MATERIA DE RESIDUOS

Normativa de Referencia:

2.1.1 ESPAÑA

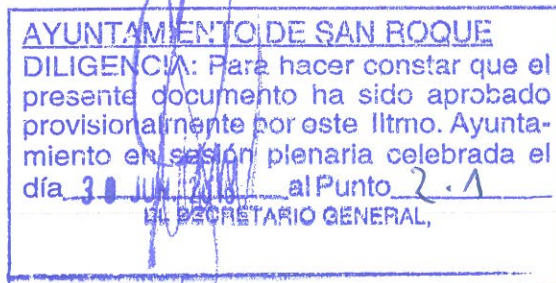
Residuos Sólidos Urbanos



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.
Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el reglamento para el desarrollo y ejecución de la ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.
Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
Resolución de 17 de noviembre de 1998, de la Dirección general de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se dispone la publicación del Catálogo Europeo de Residuos (CER) aprobado mediante Decisión 94/3/CE, de la Comisión, de 20 de diciembre de 1993.



Residuos Peligrosos

Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, de régimen jurídico básico de residuos tóxicos y peligrosos.

-Derogados los artículos 50, 51 y 56 y disposiciones que se opongan a lo establecido a la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

-Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio (Derogadas las disposiciones que se opongan a lo establecido a la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos).

Orden de 13 de octubre de 1989 sobre métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.

Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos



ANDALUCÍA

Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía.

Orden de 10 de noviembre de 1999 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se establece los planes de inspecciones en materia medioambiental.

NORMATIVA DE LA CALIDAD DEL AIRE Y PREVENCIÓN AMBIENTAL.

Normativa de Referencia:

ESPAÑA

Contaminación atmosférica

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Iltrno. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 20 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Orden de 18 de Octubre de 1976, de prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial.

Decreto 2512/1978, de 14 de Octubre, por el que se establecen los beneficios para la puesta en práctica de medidas correctoras de la contaminación atmosférica.

-**Real Decreto 2826/1979**, de 17 de Diciembre, por el que se modifica Decreto 2512/1978, de 14 de Octubre, por el que se establecen los beneficios para la puesta en práctica de medidas correctoras de la contaminación atmosférica.

-**Real Decreto 1321/1992**, de 30 de Octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1613/1985, de 1 de Agosto, por el que se establecen normas de calidad del ambiente.

-**Real Decreto 1154/1986**, de 11 de Abril, de modificación del Real Decreto 1613/1985, de 1 de Agosto, sobre normas de calidad del ambiente.

Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

ANDALUCÍA

Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

Orden de 23 de Febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Orden de 3 de Septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Decreto 12/1999, de 26 de Enero, por el que se regulan las Entidades Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente en materia de Protección Ambiental.

Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Decreto 326/2003, de 25/11, de la Junta de Andalucía, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

1.2.2. EL CONTEXTO SOCIOECONÓMICO ACTUAL

PRINCIPALES INDICADORES SOCIODEMOGRÁFICOS DEL ÁMBITO RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD COMERCIAL

El municipio de San Roque pertenece, como ya se ha mencionado, a la aglomeración urbana del Campo de Gibraltar o la Bahía de Algeciras, nodo estratégico de primer nivel para las conexiones exteriores, pero además importante enclave en el sistema productivo regional por la concentración de actividades industriales y logísticas, a las que en los últimos años se incorporan con gran pujanza los desarrollos turísticos y terciarios.

Es un ámbito en su conjunto de unos 1.500 km², que según los últimos datos disponibles cuenta con 261.378 habitantes, de los que 28.653 residen en San Roque. Este valor representa en 11,0 % de la población total de la aglomeración, y posiciona a la localidad objeto de análisis como la tercera en número de habitantes de la Bahía de Algeciras.

				% del total de la Bahía			% del total de la Provincia		
	2000	2004	2008	2000	2004	2008	2000	2004	2008
Algeciras	104.087	109.665	115.333	45,1	44,9	44,1	9,3	9,4	9,4
Barrios (Los)	16.825	19.260	21.977	7,3	7,9	8,4	1,5	1,7	1,8
Castellar de la Frontera	2.531	2.813	3.109	1,1	1,2	1,2	0,2	0,2	0,3
Jimena de la Frontera	9.109	9.355	10.330	3,9	3,8	4,0	0,8	0,8	0,8
Línea de la Concepción (La)	59.993	61.875	64.240	26,0	25,3	24,6	5,3	5,3	5,3
San Roque	22.990	24.757	28.653	10,0	10,1	11,0	2,0	2,1	2,3
Tarifa	15.481	16.743	17.736	6,7	6,8	6,8	1,4	1,4	1,5
Campo de Gibraltar	231.016	244.468	261.378	100	100	100	20,5	21,0	21,4
Provincia	1.125.105	1.164.374	1.220.467	-	-	-	100	100	100



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. En IEA

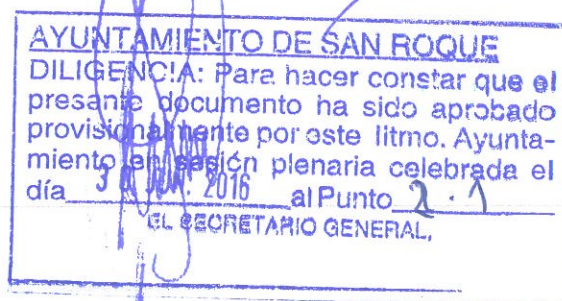
Sin embargo es junto con Los Barrios, la que en mayor medida ha incrementado su participación en los totales comarcales -del 10 al 11 %-, y, de nuevo junto a aquella, la que ha experimentado mayor dinamismo en la evolución porcentual de su número de residentes -entre 2000 y 2008-.

Evolución 2000-2008 %	
Algeciras	10,80
Barrios (Los)	30,62
Castellar de la Frontera	22,84
Jimena de la Frontera	13,40
Línea de la Concepción (La)	7,08
San Roque	24,63
Tarifa	14,57
Campo de Gibraltar	13,14

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. En IEA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

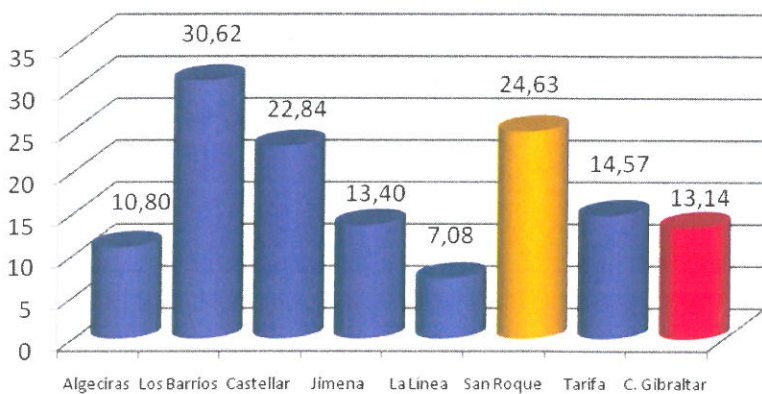


Los municipios no litorales del interior -Castellar y Jimena- se han caracterizado por un destacable incremento en el número de empadronados, mientras que los dos núcleos que tradicionalmente han ejercido funciones de centralidad -Algeciras y en menor grado La Línea- si bien han aumentado también sus habitantes totales, han perdido simultáneamente peso en relación con la población total de la Bahía.

Este fenómeno está en relación o vinculado a la reiteración de dinámicas habituales en otros ámbitos metropolitanos de la región, y se ve particularizado por la relativa crisis de la industria que se localiza en estos dos municipios -decimos que *relativa* porque no afecta a todo la rama industrial en conjunto, sino a determinados procesos o productos que van quedando obsoletos, aunque no se puede obviar el escenario regresivo de la economía global- y a la colmatación de los desarrollos urbanos en la franja litoral de la Bahía.

Este cúmulo de hechos han convertido a los restantes municipios -de la primera corona -Los Barrios y San Roque- y de la segunda -Castellar y Jimena- en espacios más atractivos para los residentes, tanto por las mejores condiciones de vida y ambientales que ofrecen -factor decisivo en un ámbito de altísimos niveles de contaminación-; como por los precios más competitivos de los inmuebles en ellos edificados en las últimas décadas -en este caso en relación con el núcleo histórico de San Roque y el mercado residencial, pues su oferta turística-residencial responde a otras pautas-. Por su parte Tarifa no participa de estas dinámicas debido a su lejanía y a las carencias en infraestructuras de transporte.

Incremento relativo de la población. 2000-2008



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. En IEA. Elaboración propia.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL

En paralelo a la transformación de la base económica -desde un modelo fordista a otro posfordista con creciente importancia de las actividades de servicios, o incluso con la terciarización de las actividades de transformación tradicionales-, surge la oportunidad para determinados territorios que presentan mejores condiciones ambientales o menor congestión, para asumir nuevos roles económicos y territoriales vinculados a la implementación o extrapolación en el territorio de las pautas sociales y económicas imperantes, siendo interesante comprobar si San Roque está liderando algún proceso de esta naturaleza.

En este sentido y tomando como fuente el Directorio de Establecimientos con Actividad Económica de Andalucía -anualidades 1998 y 2008- durante el intervalo analizado -que podría no ser suficientemente dilatado- aparecen ya claras muestras o *señales* incipientes de estos procesos.

En el caso específico del número de establecimientos, y en coincidencia con otros autores, los datos se circunscribirán al llamado **Arco Metropolitano** o Arco de la Bahía, compuesto por Algeciras, La Línea, Los Barrios y San Roque. Ello se debe a que los demás municipios o bien responden a procesos claramente particularizables como el de Tarifa y su sesgo hacia una actividad turística más vinculada con la Costa de Trafalgar que con la Bahía algecireña; o en los casos de Castellar y Jimena porque su tardía incorporación a las dinámicas metropolitanas y al no presentar la suficiente *masa crítica*, no posibilita realizar un análisis con suficiente perspectiva. Ambas localidades solo recientemente han alcanzado o están en dicho proceso de manera débil las densidades demográficas, edificatorias y productivas del área más urbana.

PROCESO DE INNOVACIÓN
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La evolución del denominado Arco y de los municipios que lo conforman de manera independiente refleja una favorable evolución en el número de establecimientos en la década transcurrida desde el año 1998 hasta el 2008 -cuando se publicó el último valor estadístico-.

En todos ellos el número de establecimientos se vio incrementado, pero es precisamente San Roque donde lo hizo en mayor porcentaje, en concreto en un 80,03 %, al pasar desde los 1.317 a los 2.371. Este aumento no se ha producido de manera equitativa para todos los sectores de actividad, ya que son los establecimientos dedicados al sector servicios los que han liderado esta evolución, de manera que de las 1.054 nuevas aperturas, en 853 casos, o lo que es lo mismo en el 80 % aproximadamente, se dedican a actividades terciarias.

Evolución de los establecimientos con Actividad Económica. Datos absolutos.

1998	Industria energía	Construcción	Servicios	TOTAL
Algeciras	239	303	4.264	4.806
Barrios (Los)	78	66	705	849
Línea de la Concepción (La)	137	109	2.057	2.303
San Roque	90	163	1.064	1.317
Arco Metropolitano	544	641	8.090	9.275
2008	Industria energía	Construcción	Servicios	TOTAL
Algeciras	365	606	7.186	8.157
Barrios (Los)	122	158	1.186	1.466
Línea de la Concepción (La)	175	289	3.029	3.493
San Roque	145	309	1.917	2.371
Arco Metropolitano	807	1.362	13.318	15.487

Directorio de Establecimientos con Actividad Económica en Andalucía. IEA



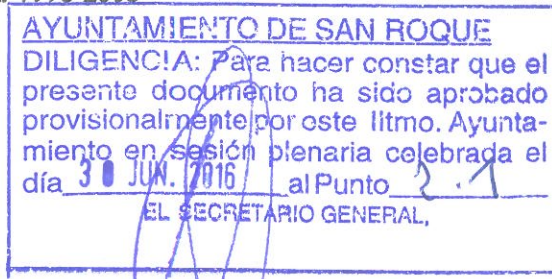
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

Evolución Porcentual de los establecimientos con Actividad Económica. 1998-2008

	Industria Energía	Construcción	Servicios	TOTAL
Algeciras	52,72	100,00	68,53	69,73
Barrios (Los)	56,41	139,39	68,23	72,67
Línea de la Concepción (La)	27,74	165,14	47,25	51,67
San Roque	61,11	89,57	80,17	80,03
Arco Metropolitano	48,35	112,48	64,62	66,98

Directorio de Establecimientos con Actividad Económica en Andalucía. IEA



Analizando a continuación el ratio entre habitantes y establecimientos existentes es posible avanzar en la caracterización de la base de la economía local:

Inicialmente la relación entre habitantes y establecimientos es muy positiva en San Roque ya que se contabilizan aproximadamente 13 individuos por cada establecimiento con actividad económica del municipio. El valor es superior al de la media del Arco de la Bahía -14,86 hab./est.-, y está por encima del resto de localidades incluida Algeciras, la que mayor número contabiliza en datos absolutos.

En relación la proporción resultante por cada uno de los sectores de actividad, puede resultar llamativo el hecho de que tanto San Roque como Los Barrios presenten mejor ratio en relación con los establecimientos dedicados a Industria y Energía -este dato aun siendo evidentemente positivo, debe ser matizado en función del tamaño de las empresas -.

Sin duda contribuye a que de nuevo San Roque sea el municipio que mejor ratio presenta en relación a los habitantes por establecimiento dedicado al Sector Servicios, su importante oferta turístico, explicándose el resultado de Algeciras, la segunda en importancia, a su rol de cabecera comarcal o metropolitana y a las funciones de suministro de bienes y servicios a su área de influencia.



Ratio Habitantes/Establecimientos. Año 2008

	Datos Absolutos				Pobl. 2008	Ratio			
	Industria energía	Construcción	Servicios	TOTAL		Hab./ total Establ.	Hab/Est. Ind Ener.	Hab/ Constr.	Hab/ Servicios
Algeciras	365	606	7.186	8.157	115333	14,14	315,98	190,32	16,05
Barrios (Los)	122	158	1.186	1.466	21977	14,99	180,14	139,09	18,53
La Línea	175	289	3.029	3.493	64240	18,39	367,09	222,28	21,21
San Roque	145	309	1.917	2.371	28653	12,08	197,61	92,73	14,95
Arco Metropolitano	807	1.362	13.318	15.487	230203	14,86	285,26	169,02	17,29

Directorio de Establecimientos con Actividad Económica en Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes IEA. Elaboración propia.

Centrando la atención en el Sector Servicios y desagregando las distintas ramas, es necesario señalar que tal y como se mencionó, destaca la actividad turística en general o la Hostelería en particular como motor económico del municipio, ya que es en ella donde son más evidentes las diferencias entre San Roque y el resto de las localidades - diferencia que se sitúa próxima a los 50 puntos con el valor medio del Arco de la Bahía-

Esta afirmación es extrapolable al ratio habitantes /establecimientos dedicados a los subsectores Inmobiliario, Servicios Personales e Intermediación Financiera, siendo responsable en una gran parte de los valores obtenidos el alto desarrollo del turismo residencial en San Roque en su conjunto y sobre todo en el núcleo y el entorno de Sotogrande.

Ratio habitantes / establecimientos de los subsectores que conforman el Sector Servicios

Ratio Hab./Establ.	Comercio reparac.	Hosteler.	Transport. Almacen.	Intermed. financiera	Inmob.	Educación	Sanitaria Veter. SS	Servicio Pers.
Algeciras	43,1	171,4	147,1	490,8	63,6	549,2	318,6	267,0
Barrios (Los)	42,8	142,7	233,8	757,8	91,6	1046,5	578,3	228,9
La Línea	51,9	166,0	339,9	834,3	92,4	868,1	505,8	264,4
San Roque	52,6	109,8	240,8	494,0	43,3	530,6	521,0	175,8
Arco Metropolitano	46,3	156,1	194,1	576,9	67,5	641,2	395,5	246,5

Directorio de Establecimientos con Actividad Económica en Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes IEA. Elaboración propia.

Para el resto de subsectores, o bien San Roque tiene una posición cercana a la del conjunto de municipios del ámbito, con la excepción en el caso de Transporte y Almacenamiento y el valor de Algeciras por la presencia e impronta de su Puerto; o presenta mejores ratios que el resto de localidades de referencia.

La importante excepción la constituye, y en ello se fundamenta en parte la presente propuesta, que **la rama de actividad que peor ratio de habitantes por número de establecimientos presenta es la Comercial**. En función de este indicador, San Roque no sólo no se posiciona por encima de los valores de otras localidades, sino que se aleja de la media del ámbito.

Este dato evidencia que el subsector Comercial de la localidad no está en consonancia -ni en grado de desarrollo ni consolidación- con el resto de los sectores y subsectores económicos que en ella se asientan.

Se podría adelantar pues, la presencia de un llamémosle **subdesarrollo o infra-desarrollo del sector comercial**, que se vería incrementado al incorporar en el cálculo de la ratio no sólo a los habitantes totales, sino los turistas en alojamientos reglados y los de carácter residencial (ver siguiente tabla).

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de LINDIZ, en sesión plenaria celebrada el día 26 FEB. 2015 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA DE INFORMACIÓN 65
TEXTO INTEGRADO

Así, la diferencia entre el valor del Arco y el de San Roque atendiendo a la población empadronada y los establecimientos existentes se sitúa en 6,3 puntos; incrementándose la misma hasta aproximadamente 8,03 puntos, al calcular de nuevo este indicador agregando a la población total, el número máximo de turistas en alojamientos reglados -valor de plazas existente, año 2007- que son sólo un porcentaje de los que pasan sus periodos vacacionales en San Roque.

	Plazas Alojamientos	Población	Población + Turistas regl.	Esta. comercio reparación	Ratio
Algeciras	2.241	115.333	117.574	2.676	43,94
Barrios (Los)	.547	21.977	22.524	514	43,82
La Línea	1.477	64.240	65.717	1.237	53,13
San Roque	1.597	28.653	30.250	545	55,50
Arco	5.862	230.203	236.065	4.972	47,48

SIMA. Instituto de Estadística de Andalucía. Elaboración propia.

Otro indicador que avala el diagnóstico sobre la debilidad del sector comercial en San Roque es el **Índice de Comercio Minorista** elaborado por La Caixa y recogido en su Anuario Económico. Este indicador se define y calcula como se detalla a continuación:

Índice comparativo de la importancia del comercio minorista, referido a 2007. Este índice se elabora en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a las actividades del comercio minorista. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la actividad comercial de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación de impuestos en España = 100.000 unidades.

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda, Diputaciones Forales del País Vasco y Navarra, Ayuntamiento de Pamplona y elaboración propia.

Según el **Índice de Comercio Minorista**, el municipio de San Roque se sitúa de nuevo a la cola del resto de los que componen el Arco de la Bahía, muy por debajo de Algeciras, lo que se explica por su ya reiterada funcionalidad como ciudad central de la aglomeración, pero también considerablemente mal posicionado en relación con La Línea y Los Barrios.

La comparación con los promedios de la Provincia y del resto de ciudades de Cádiz, evidencian de nuevo la debilidad de la actividad comercial desarrollada en San Roque.

	Índice Comercial Minorista
Algeciras	448
Barrios (Los)	54
Línea de la Concepción (La)	109
San Roque	42
Promedio Arco de la Bahía	163
Promedio de Ciudades de la Provincia	215
Promedio Provincia	68

Anuario Económico de La Caixa.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,



La falta de desarrollo de la oferta comercial de San Roque resulta aún más evidente al ser comparado con la pujanza de la rama turística -a continuación se adjunta su Índice Turístico-, ya que los visitantes conforman un importante nicho de mercado que en el caso concreto de la localidad objeto de estudio se caracterizan por un nivel económico medio-alto y alto, lo que deriva en que los mismos satisfacen sus necesidades de bienes fuera de la localidad diluyéndose parte de las importantes sinergias que genera el turismo.

	Índice turístico
Algeciras	92
Barrios (Los)	24
Línea de la Concepción (La)	38
San Roque	96
Promedio Arco de la Bahía	63
Promedio Provincia	72

Anuario Económico de La Caixa.



La Caixa ofrece nuevos indicadores que pueden ser empleados para caracterizar la actividad comercial, pero las conclusiones continúan siendo coincidentes. Entre otros destaca el dato de los m2 de las superficies comerciales minoristas de cada municipio.

De nuevo y tras el análisis de este valor, se comprueba la **infra-dotación comercial en San Roque y su débil posición en relación con el resto de localidades del Arco de manera desagregada o en su conjunto.**

	Superficie-m2 actividades comerciales minoristas	poblacion 2008	M2 habitante /
Algeciras	354.656	115333	3,07
Barrios (Los)	92.246	21977	4,19
Línea de la Concepción (La)	129.437	64240	2,0
San Roque	56.706	28653	1,97
Arco	633.045	230203	2,74

Anuario Económico de La Caixa.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

¹ Gran superficie según la publicación referida a continuación de Vahí, A. 2007. Año de referencia de los datos 2002.

1.2.3. EL MARCO URBANÍSTICO-TERRITORIAL: LAS DIRECTRICES, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA. ESTRATEGIAS.

El Plan de Ordenación Territorial de Andalucía identifica el Sistema de Ciudades como uno de los sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio regional, en la perspectiva de conseguir que sus elementos y estructuras terminen por conformar sistemas, estos es, conjuntos coherentes de relaciones a partir de los cuales pueda mejorarse la integración y articulación de Andalucía.

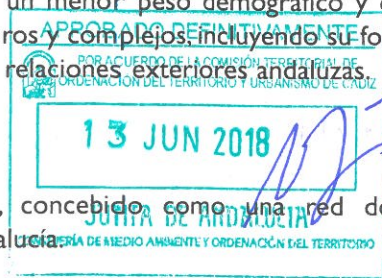
El Modelo Territorial se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización de Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias y las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

El Modelo identifica, asimismo, la jerarquía urbana configuradas a partir de un cierto número de categorías básicas de las ciudades y asentamientos de la región: las Ciudades principales que se sitúan en la cabecera del sistema y componentes básicos de los centros Regionales; las Ciudades Medias, con dos niveles internos en consideración de su diferente tamaño demográfico, diversidad dinámica de su base económica y peso funcional; los centros rurales o Pequeñas Ciudades, igualmente subdivididas en dos niveles jerárquicos; y finalmente el resto de asentamientos.

Según el POTA San Roque forma parte de un Centro Regional de la Bahía de Algeciras.

El Centro Regional constituye el primer referente urbano para la articulación. Se entiende por Centro Regional al conjunto del ámbito urbano, afectado en mayor o menor medida por procesos de naturaleza metropolitana, en el que se integran cada una de las ciudades principales de Andalucía (capitales de provincia, más Jerez y Algeciras), y su ámbito metropolitano. La delimitación de dicho ámbito ha de considerarse de forma flexible, atendiendo a las características y tendencias de cada uno.

El Centro Regional de Bahía de Algeciras presenta en la actualidad un menor peso demográfico y económico, consecuencia de su más reciente consolidación como hechos urbanos maduros y complejos, incluyendo su formalización urbanística. La Bahía de Algeciras es un nodo territorial estratégico para las relaciones exteriores andaluzas.



El POTA señala entre sus objetivos lo siguiente:

1. Consolidar un Sistema polinuclear de Centros Regionales que, concebido como una red de ciudades metropolitanas, constituya el primer nivel del sistema urbano de Andalucía.
2. Mejorar la competitividad global del Sistema de Centros Regionales como nodos centrales para el desarrollo territorial de Andalucía, mediante su adecuada ordenación interna.

A continuación se marcan las siguientes líneas estratégicas:

1. Incrementar los actuales niveles de integración y cooperación entre los Centros Regionales, como base fundamental para la construcción y articulación del espacio regional y la mejora global de la competitividad exterior de Andalucía.

2. Incorporar la perspectiva supralocal en la ordenación y gestión de los problemas metropolitanos de los Centros Regionales.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 de JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

3. Coordinar las políticas autonómicas con incidencia en los Centros Regionales estableciendo para ello un Programa específico.

En lo referente a la localización de equipamientos y servicios especializados el Plan dispone lo siguiente:

- a. Dotar a los Centros Regionales de equipamientos y servicios especializados de nivel regional/provincial, a partir de una estrategia compartida e integradora de intereses locales y regionales, de manera que sea posible alcanzar niveles de equipamientos y servicios en todos los campos capaces de competir en la escala nacional y europea.
- b. Mejorar los niveles de calidad de vida de los ciudadanos a través de las dotaciones adecuadas de servicios y equipamientos básicos, con especial atención a la supresión de bolsas de marginalidad y exclusión social en las áreas urbanas.
- c. Dotar con equipamientos y servicios especializados atendiendo a criterios de descentralización y especialización compartida a nivel regional.
 - Equipamientos especializados de primer nivel regional (Hospitales de Especialidades, Servicios Sociales especializados, Centros Deportivos de alta competición...)
 - Centro Universitarios y Centros de I+D, con el objetivo de reforzar la integración del sistema universitario regional, fomentar especializaciones fuertes (acordes con las ventajas y oportunidades de cada Centro Regional) e integrar las actividades de investigación en las necesidades sociales y del aparato productivo regional.
 - Dotaciones especializadas de servicios y eventos relacionados con el ocio y el turismo (Museos, Palacios de Congresos, parques y centros temáticos, realización de eventos internacionales).
 - Localización de sedes administrativas y organismos internacionales
- d. Elaborar un Programa de actuaciones para la dotación de equipamientos y servicios básicos a escala de distritos urbanos y metropolitanos (Centros de Salud, Centros Docentes, Servicios Sociales Comunitarios, Centros Deportivos Básicos y Complementarios).

Finalmente el Plan Territorial en la Sección 4 del Título III de la Memoria de Ordenación establece unos criterios fundamentales de ordenación y control de los procesos de urbanización y de calidad urbana.

El artículo 48 de dicha Sección determina que el planeamiento urbanístico y territorial debe adoptar estrategias específicas con relación a la dotación y mejora de los equipamientos urbanos desde la consideración de los siguientes criterios:

- a. Favorecer la implantación de los equipamientos especializados de ámbito supramunicipal definidos en este Plan para cada una de las estructuras del Sistema de Ciudades, con los niveles de dotación establecidos, evaluando las implicaciones territoriales derivadas de su implantación y adoptando las determinaciones de ordenación y gestión que sean precisas.
- b. Adoptar criterios de ordenación desde los instrumentos de planificación que permitan un funcionamiento en red del sistema de equipamientos y su conexión o integración con otras redes urbanas, especialmente el sistema de espacios libres. La red debe responder a criterios de accesibilidad que permitan una movilidad eficiente, especialmente en los colectivos más sensibles.
- c. Favorecer la complementariedad y multifuncionalidad de los distintos equipamientos, especialmente los equipamientos educativos, culturales, sociales y deportivos, evitando una segregación innecesaria y la ineficiencia en su utilización y explotación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este ltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2 de fecha 26 FEB 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
 MEMORIA DE INFORMACIÓN 69
 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- d. Prioridad en la gestión de calidad y consolidada frente a la expansión, incorporando fórmulas de participación social en su programación y explotación.

Posteriormente ha entrado en vigor del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (en adelante, POTCG que fue aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012), su análisis se realiza en la Memoria de Ordenación.

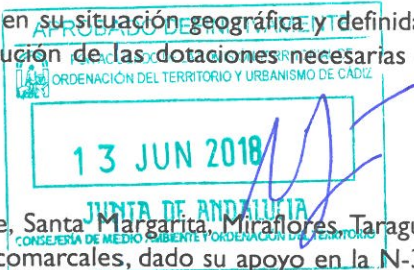
1.2.4. EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente actualmente en el término municipal de San Roque es el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 25 de julio de 2000, y publicado el 7 de septiembre de 2000. El PGOU vigente se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA, en virtud del procedimiento establecido al efecto por el Decreto 11/2008 aprobado por la Junta de Andalucía con fecha 17 de enero de 2008 y publicado el 7 de febrero. Actualmente se ha iniciado un proceso de revisión-adaptación del actual Plan General, estando presentado el último Documento de Aprobación Inicial de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, con fecha de acuerdo de 11 de febrero de 2005.

Se han aprobado definitivamente en el plazo de vigencia del planeamiento vigente 23 modificaciones puntuales del PGOU.

Como punto de partida, apuntar que el PGOU vigente divide el territorio en áreas coherentes, y éstas a su vez, las divide en unidades urbanísticas.

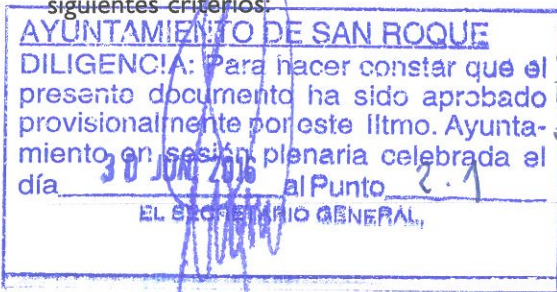
La división de las Áreas Coherentes se basa en su especialización o en su situación geográfica y definidas como territorios susceptibles de estudios locales que permitan acometer la ejecución de las dotaciones necesarias con una mayor coherencia, rompiendo inicialmente las excesivas individualidades.



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 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 enérgicas 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 Núcleos de Invespanía, San Diego, Torreguadiaro, San Enrique, Guadiaro, Sotogrande, y por extensión, todo el desarrollo turístico de la zona localizada 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 de Guadarranque y del Guadiaro y las zonas de riqueza forestal y agrícola.

En primer lugar, para entender el modelo de ordenación propuesto por el Plan General vigente, destacamos los siguientes criterios:



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

EL SECRETARIO GENERAL,

- Formalización de las Áreas Coherentes (es decir, territorios susceptibles de estudios locales que permitan la ejecución de las dotaciones necesarias con mayor coherencia, rompiendo las excesivas individualidades) 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.
- Creación de empleo, apoyado en las expectativas que puede generar la acción urbanizadora y edificatoria, así como la salvaguarda de la riqueza natural.
- Apostar por actuaciones concretas dentro del programa que complementen el déficit dotacional existente.

Para la determinación y regulación de la estructura general y orgánica del PGOU, el Plan vigente asigna ciertos suelos que califica como sistemas generales. Estos son:

- Sistema General de la red de comunicaciones
- Sistema General de espacios libres
- Sistema General de equipamientos
- Sistema General de las infraestructuras



SISTEMA DE LA RED DE COMUNICACIONES

RED UNITARIA	RV	RODADA	AUTOPISTAS Y AUTOVIAS
			CARRETERAS

RED TRANSPORTE	TF	FERROVIARIA
	TM	TARNSPORTE MARITIMO

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

TIPO 1	PS	PARQUE SUBURBANO ASOC. PLAN PARCIAL
		ASOC. S NO URBAN

TIPO 2	PV	PARQUE URBANO
	PD	PARQUE DEPORTIVO
	PJ	JARDÍN
	PA	AREA AJARDINADA

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

TIPO 3	PC	COSTERO
--------	----	---------

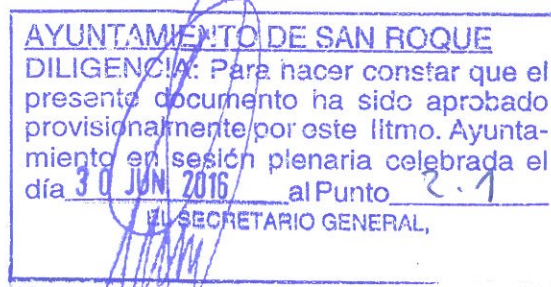
TIPO 4	PI	ZONAS LIBRES EN ÁREAS INDUSTRIALES
--------	----	------------------------------------

SG. DEPORTIVO	DE	
---------------	----	--

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

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

RELIG. ASITENC EDUCAT.	RE	
	AS	



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

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

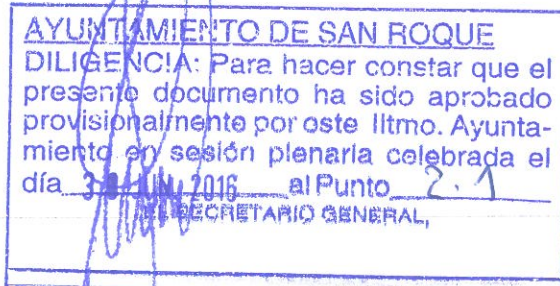
A. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

RED VIARIA

La red viaria supramunicipal de San Roque está formada por las siguientes vías:

a. Red principal de carreteras

- Red de carreteras de interés general del Estado:
 - N-340, A-7, E-15. Carretera-autovía Barcelona-Algeciras. Con trazado de autovía desde el término municipal de Los Barrios K. 115 a Torreguadiaro K. 134. Con vía de servicio desde San Roque a Sotogrande. Con trazado de carretera convencional (7/12) desde Torreguadiaro K. 134 hasta el término municipal de Manilva K. 137. Con variante de circunvalación del núcleo urbano de Torreguadiaro.
 - AP-7. Autopista de peaje Málaga-Guadiaro. Vía de gran capacidad, alternativa a la A-7. Enlaza en ésta en el K. 134 en Torreguadiaro.
 - N-351. Carretera de la N-340 a La Línea de la Concepción. Acceso Oeste desde el enlace de El Toril en la N-340 K. 118. Con trazado de autovía hasta Campamento. Travesía del núcleo urbano de Campamento.
- Red principal autonómica. Red básica:
 - A-383 (antigua CA-233)
 - Carretera de la N-340 a La Línea de la Concepción. Acceso Este desde el enlace del Puerto del Higuero en la N-340 K. 124.



- Red principal autonómica. Red intercomarcal:
 - A-369 (antigua C-3331). Carretera Algeciras-Ronda. Conecta con la N-340 en el enlace del K.115 de esta última. Trazado de carretera convencional. Travesía de los núcleos urbanos de Estación de San Roque y Taraguillas. ~~Cruce a nivel con el ferrocarril Algeciras-Bobadilla en Estación de San Roque.~~



b. Red Secundaria de Carreteras:

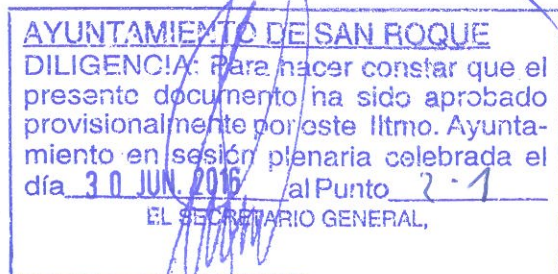
- Red comarcal:
 - CA-514. Carretera de la N-340 a San Martín del Tesorillo. Conecta con la N-340 en el cruce del K. 134 de esta última en Torreguadiaro. Trazado de carretera, con travesía del núcleo urbano de San Enrique del Guadiaro.
 - CA-515. Carretera de la N-340 a CA-514 Guadiaro-Venta Nueva. Conecta con la N-340 en el enlace del K.132 de esta última, junto a Pueblo Nuevo y Sotogrande. Trazado de carretera, con travesía de los núcleos urbano de Pueblo Nuevo y Guadiaro.
- Red local:
 - CAP-533. Carretera de la N-340 a A-369. Sotogrande-Castellar de la Frontera. Conecta con la N-340 en el enlace del K. 131 de esta última. Trazado de carretera con plataforma de circulación más ancha que la convencional.
 - CAP-2321. Carretera de la N-340 a barriada de Carteya. Conecta con la N-340 en el enlace del K- 117 de esta última.
 - CAP-2322. Carretera de la N-340 a CAP-5121. Margaritas-San Roque. Conecta con la N-340 en el enlace del K. 117 a esta última.
 - CAP-5121. Carretera de la N-340 a A-369 por Molino de Fuego. Conecta con la N-340 en el enlace del K. 119 de esta última. Relaciona San Roque con la A-369.
 - CAP-0575. Carretera de Fuente de María España. De nuevo campo de fútbol a Cortijo de Abalate (Albarracín).

c. La red viaria de carácter municipal del Término está formada también por las siguientes vías:

- Carretera de Pinar del Rey.
- Carretera de la Presa.
- Carretera de acceso Este a San Roque.
- Carretera del Polígono Industrial San Roque.
- Carretera del litoral de la Bahía de Algeciras.
- Carretera del Polígono Industrial de Campamento.
- Carretera de Sierra Carbonera.
- Carretera de Sierra del Arca.
- Carretera-camino militar nº 9.
- Carretera de acceso a San Roque Club.
- Carretera militar de Cortijo de Borondo.
- Carretera de acceso a Puerto-Sotogrande.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~



RED FERROVIARIA

La Red de Ferrocarril Algeciras-Bobadilla atraviesa en dirección Norte-Sur el término municipal por la margen izquierda del Río Guadarranque. En el municipio hay una estación de viajeros de San Roque-La Línea en el núcleo de la Estación de San Roque y una estación de clasificación de mercancías, al norte de este núcleo.

RED PORTUARIA

El término municipal de San Roque se encuadra en la Bahía de Algeciras, contando con un puerto de interés general, y en consecuencia, de titularidad municipal.

B. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

Estación-Taraguilla-Miraflores:

• Estación	
Parque "La Zahonera"	4,00 has
Parque "San Bernardo"	1,56 has
Parque "Avda. Guadarranque"	0,50 has
• Estación-Taraguilla	
Parque "La Pólvara"	7,34 has
TOTAL	13,4 has



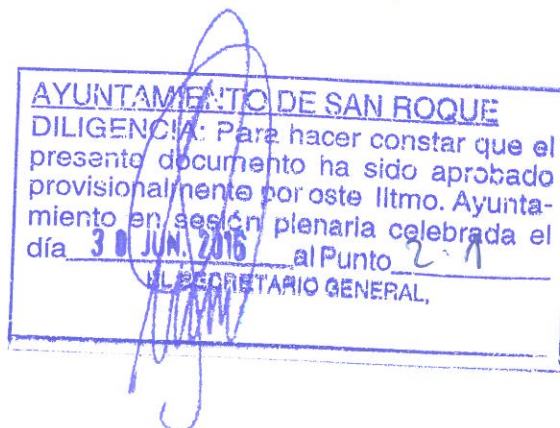
Guadarranque-Industria Cabecera:

• Guadarranque	
Parque "Cerro del Prado"	0,76 has
Parque "Carteia"	11,036 has
• Industria de Cabecera	
Parque "Bahía de Algeciras"	14,29 has
TOTAL	26,086 has

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

Puente Mayorga y Campamento:

• Puente Mayorga	
Parque "Los Gallegos"	0,32 has
• Puente Mayorga-Campamento	
Parque "Villa Victoria"	1,89 has



- Campamento

Parque "Ruso"	1,32 has
Parque "Campamento"	1,68 has
TOTAL	5,21 has

San Roque:

Parque "El Ejido"	1,28 has
Parque "del Toril"	2,66 has
Parque "Alameda"	0,83 has
Parque "Los Cañones"	1,38 has
Parque "Cuartel Diego Salinas"	1,53 has
Parque "Recinto Ferial"	5,14 has
Parque "del León"	3,81 has
TOTAL	16,63 has



Sotogrande

Parques Urban. Sotogrande	9,68 has
Parque "Arroyo la Horra"	0,89 has
Parque Ribera Guadiaro	1,8 has
Parque Lineal, subs. 15	1,7
TOTAL	14,07 has

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

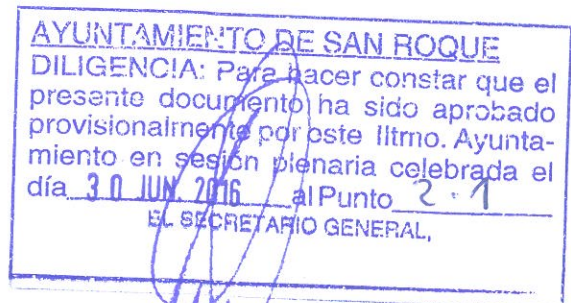
Guadiaro-Pueblonuevo:

- Guadiaro

Parque "El Cañuelo"	6,62 has
Parque "Ribera del Guadiaro"	1,93 has
Parque "Pueblonuevo-Guadiaro"	2,24 has

- Pueblonuevo

Parque "Barbésula"	2,45 has
TOTAL	13,24 has



San Enrique

Parque "Los Pinos"	1,74 has
TOTAL	1,74has

Torreguadiaro

Parque "Cala Sardina"	12,79 has
Parque "Invespania"	0,90 has
Parque "Torreguadiaro"	3,53 has

Parque "La Laguna"	3,25 has
Parque "Los Álamos"	1,51 has
TOTAL	21,98 has

Parques suburbanos y playas en suelo no urbanizable

• **Vertiente Bahía**

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

TOTAL 321,31 has

• **Vertiente Mediterránea**

Playa "Carbonera-Borondo-Guadalquítón"	100,70 has
Playa "Sotogrande-Puerto de Sotogrande"	9,98 has
Playa "Torreguadiaro-Cala Sardina"	26,10 has

TOTAL 136,78 has



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,~~

La superficie total de Sistema General de Espacios Libres es de 570'44 Has.

C. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO, SERVICIOS PÚBLICOS Y DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Estación-Taraguilla-Miraflores

• **Estación:**

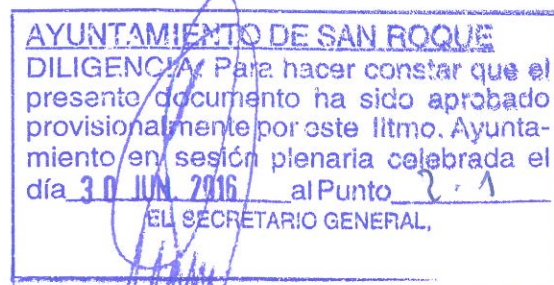
Educacional	1,61 has.
Deportivo	2,40 has.
S.I.P.S.	0,51 has.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,26 has.

• **Taraguilla:**

Educacional	1,17 has.
S.I.P.S.	1,23 has.
Infraestructuras Urbanas Básicas	0,07 has.

• **Miraflores:**

Educacional	1,86 has.
Deportivo	2,23 has.
S.I.P.S.	1,52 has.



Infraestructuras Urbanas Básicas 0,20 has.

Guadarranque-Industria Cabecera

• **Guadarranque:**

Educacional 1,61 has.
Deportivo 1,60 has.
Infraestructuras Urbanas Básicas 4,05 has.

• **Industria de Cabecera:**

S.I.P.S. 0,90 has.
Infraestructuras Urbanas Básicas 3,43 has.



Puente Mayorga y Campamento

• **Puente Mayorga:**

Deportivo 1,29 has.
S.I.P.S. 5,59 has.
Servicios Públicos 0,10 has.

• **Campamento:**

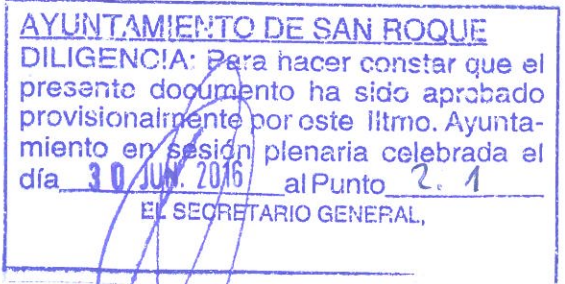
Educacional 0,97 has.
Deportivo 1,07 has.
S.I.P.S. 1,05 has.
Infraestructuras Urbanas Básicas 0,01 has.
Servicios Públicos 13,89 has.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

San Roque:

Deportivo 1,91 has.
S.I.P.S. 0,69 has.
Infraestructuras Urbanas Básicas 0,58 has.
Servicios Públicos 0,60 has.



San Roque Club-Guadalquivón:

Deportivo Campo de Golf Municipal "Las Mesas" 62,69 has.
S.I.P.S. 0,06 has.
Infraestructuras Urbanas Básicas 1,33 has.

Sotogrande:

Deportivo Campo de Golf "La Cañada" 47,90 has.
S.I.P.S. 6,24 has.
Infraestructuras Urbanas Básicas 4,12 has.

Guadiaro-Pueblo Nuevo

- Guadiaro:
 - Educacional 4,46 has.
 - Deportivo 7,71 has.
 - S.I.P.S. 2,99 has.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas 0,34 has.
 - Servicios Públicos 0,12 has.
- Pueblonuevo:
 - Deportivo 4,12 has.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas 2,08 has.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

San Enrique:

- Educacional 3,90 has.
- Deportivo 7,71 has.
- S.I.P.S. 21,55 has.
- Infraestructuras Urbanas Básicas 0,10 has.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

Torreguadiaro:

- Educacional 6,64 has.
- Deportivo 3,59 has.
- S.I.P.S. 1,92 has.
- Infraestructuras Urbanas Básicas 0,86 has.

Equipamientos y Servicios Públicos e Infraestructuras Urbanas Básicas en Suelo No Urbanizable

- **Vertiente Bahía:**
 - S.I.P.S. 4,56 has.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas 12,29 has.
- **Vertiente Mediterránea:**
 - Infraestructuras Urbanas Básicas 1,89 has.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La superficie total de Sistema General de Equipamientos, Servicios Públicos y Infraestructuras es de 261'57 has.

LA CLASIFICACIÓN Y LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La Adaptación Parcial según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (Disposición Transitoria Segunda) tiene como finalidad inmediata adaptar el planeamiento general -aprobado antes de su entrada en vigor y que estaba redactado según la legislación entonces vigente- al nuevo lenguaje de la LOUA, identificando, al menos, las determinaciones de la ordenación estructural.

Pues bien, como ya hemos dicho, recientemente, se ha aprobado la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA de la San Roque y dicho documento describe la clasificación del suelo teniendo en cuenta la establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008.

ESPECIAL REFERENCIA AL TRATAMIENTO DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA PRESENTE INNOVACIÓN, LA DOTACIÓN DE CEMENTERIO Y USO TERCIARIO EN EL PGOU VIGENTE.

El ámbito objeto de la Innovación está clasificado actualmente como "Suelo No Urbanizable" dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, estableciéndose la subcategoría 4 de protección restringida.

Según el Plan vigente la regulación e identificación del suelo no urbanizable de protección restringida precisará de una corrección en la medida en que no todos los ámbitos del mismo cuentan con idénticos valores. En la especificidad del caso que nos ocupa, es necesario afirmar que tal diversidad anteriormente citada se ve reflejada en la inexistencia en la totalidad del ámbito objeto de la presente innovación de cualquier elemento olivarero, ya sea arbóreo, infraestructura asociada a éste...destinándose la práctica totalidad de los suelos sobre los que se pretende el cambio de clasificación al cultivo de secano y una pequeña parte a la instalación (ya abandonada)de una industria extractiva.

Actualmente, existen cuatro cementerios en San Roque asociados a cada uno de los entidades-núcleo urbanas, los cuales se distribuyen en las siguientes áreas: en el arco Estación-Taraguilla-Miraflores, el área Puente Mayorga y Campamento, el área de Guadiaro-Pueblo Nuevo; y por último el cementerio más grande es el de San Miguel en el casco urbano del núcleo de San Roque. Este conjunto de cementerios presenta una serie de deficiencias debido a que no poseen la capacidad suficiente para atender la demanda ciudadana.

En el análisis de la capacidad de cada uno de estos cementerios, podemos comprobar que: el cementerio de San Miguel, en el núcleo de San Roque, cuenta con 2.800 nichos y 1.300 columbarios; el cementerio situado en el área de la Estación-Taraguilla-Miraflores dispone de 1.100 nichos y 400 columbarios; el cementerio localizado en el área de Puente Mayorga y Campamento tiene 1.000 nichos y 350 columbarios; y por último, el cementerio situado en el área de Guadiaro-Pueblo Nuevo cuenta con 400 nichos y 60 columbarios. Esto hace un total aproximado de 5.300 nichos y 2.110 columbarios. A pesar de que en el año 2006 se ha ampliado el cementerio de San Miguel con la colocación de 480 nuevos nichos y 275 columbarios, cada vez es más difícil ampliar los cementerios actuales.

La Memoria General del PGOU vigente expone que el comercio en el término municipal de San Roque es de reducida importancia, con una estructura marcadamente localista y familiar. Continúa diciendo que más de la mitad de los comercios censados corresponden al sector de alimentación. Le siguen en importancia los sectores de maquinaria en general, tejidos y confección, papelería y gráficas, cerámicas y calzados, respectivamente.

Si se analizan los ámbitos con uso global terciario del término municipal se aprecia la escasa presencia de los mismos. Tan sólo en San Roque núcleo, Campamento, la Estación y Guadiaro, existen terrenos con este uso.

Las Normas Urbanísticas del Plan General vigente definen el uso terciario de la siguiente manera: *el uso terciario es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al pormenor, gestión y seguros, entre otros.* A su vez, asocia el uso terciario a una serie de usos dominantes y tipologías edificatorias. Los usos dominantes son: hotelero, comercial, oficinas, salas de reunión, salas de espectáculos, ocio recreativo y temática. Y las tipologías edificatorias son: T1 edificación en polígonos, T2 edificación en núcleos, T3 edificación aislada y T4 edificación temática.

1.2.5. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Ley de carreteras

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

La ley 25/1988, de 29 de julio de carreteras del Estado se aplica en el ámbito de la innovación, por cuanto éste linda con la N-340 carretera de interés del Estado.

En este sentido, el ámbito se ve afectado por el dominio público, que en virtud del art. 21 de la Ley de carreteras, son "los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación."

APROBADO DEFINITIVAMENTE
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

También ha de tenerse en cuenta la zona de servidumbre de protección y la zona de no edificación. La zona de servidumbre de protección, se define en el art. 22 de la Ley de carreteras, como dos franjas de terrenos a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida anteriormente, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras medidas desde las citadas aristas.

Por su parte, la línea límite de edificación, que implica la prohibición de cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación u mantenimiento de las construcciones existentes, se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende por arista exterior de la calzada el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (art. 25 Ley de carreteras).

Y de otra parte la A-383, que constituye la red básica autonómica, estando sujeta a la legislación sectorial autonómica específica, en la que se establecen (al igual que en la Ley de carreteras del Estado) las siguientes limitaciones a la propiedad:

- La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terrenos, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
- La zona de servidumbre legal de carreteras consiste en dos franjas de terrenos, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

En la medida en que se prevé en el ámbito objeto de la innovación la implantación de un cementerio, es de aplicación el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. Fundamentalmente hay que tener en cuenta:

- Cada municipio deberá disponer, al menos, de un cementerio municipal o supramunicipal con características adecuadas a su población. Su capacidad será calculada teniendo en cuenta el número de defunciones ocurridas en los correspondientes términos municipales durante el último decenio, especificadas por año, y deberá ser suficiente para que no sea necesario el levantamiento de sepulturas en el plazo de, al menos, 25 años (art. 38).
- El emplazamiento de los cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

Los terrenos será permeables.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 14 JUN 2016 al Punto 2 - A
 EL SECRETARIO GENERAL,

Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

PROBADO DEFINITIVAMENTE
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 13 JUN 2018

1.3. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DEL SECTOR COMERCIAL EN ESPAÑA

Las estructuras comerciales obsoletas que caracterizaban el comercio español a mediados del siglo XX fueron dando pasos a otras estructuras comerciales que se ajustaban más a las nuevas demandas de los consumidores. No puede obviarse que el acto de la compra aparece como un hecho cada vez más relevante, pues se convierte en una actividad social que requiere la intervención de toda la familia, en detrimento de los aspectos que lo conformaban como una mera transacción mercantil y como penosa tarea doméstica.

Era evidente que la distribución minorista tradicional no iba a ser capaz de satisfacer los nuevos requerimientos de los consumidores, al estar afectada por una atomización de sus estructuras mercantiles, asentadas en locales de reducidas dimensiones, gran parte de su espacio dedicado a alimentación, pequeñas áreas para otros productos con escasez de variedades y marcas, así como deficiencias notables en distintos tipos de equipamientos y servicios. Así nacen las "grandes superficies".

Desde la segunda mitad de la década de los noventa, este formato comercial desciende y aparecen nuevas fórmulas comerciales, los denominados "centros comerciales". Con ellos, entran en escena los nuevos espacios de consumo y las tecnologías comerciales novedosas, una verdadera revolución comercial. Son los centros temáticos y los parques comerciales, construidos en ubicaciones no urbanas, con un área de influencia y tamaño mayor, basados en un tipo de compra especializada y de carácter lúdico y con una importante oferta de ocio y restauración.

Tratando de resumir las nuevas características del sector de distribución comercial y las principales novedades, la evolución de las grandes superficies en España puede ser contemplada desde tres puntos de vista: el cambio de escala, la localización periférica y el dinamismo de los formatos.

En cuanto a la escala, la superficie de los grandes establecimientos comerciales pueden llegar a ser hasta cien veces superior que la de un almacén clásico, lo que requiere espacios para aparcamientos o para almacenaje de mercancías difíciles de insertar en el entorno urbano tradicional. De ahí que estas fórmulas comerciales sean periféricas y que su implantación precise de inversiones en infraestructuras, accesos, etc.

El cambio de localización es otro de los fenómenos que se observan en la evolución de los grandes establecimientos comerciales. Su implantación afectó en un primer momento a las grandes ciudades (Madrid y Barcelona) y a los municipios que componían sus respectivas áreas metropolitanas. En cualquier caso, siempre se trataba de poblaciones que superaban los 100.000 habitantes y de ubicaciones cercanas a importantes redes de comunicación que garantizaban un fácil acceso a una extensa área de influencia. Posteriormente, fueron extendiéndose en los espacios que bordeaban ciudades de un menor tamaño (casi siempre capitales de provincia) aún por explotar, que se convierten en la cabecera de nuevas áreas de influencia comercial en las zonas turísticas e, incluso, han llegado a instalarse en poblaciones de menos de 20.000 habitantes. Se trata de ocupar nichos de mercado aún no satisfechos. Pero dado el nivel de saturación de los equipamientos comerciales en las grandes capitales de provincia españolas y en sus áreas metropolitanas o de "influencia urbana", son cada vez más frecuentes las aperturas en localidades de tamaño medio y pequeñas, **tratando de expandir geográficamente y buscando nuevos mercados menos saturados.**

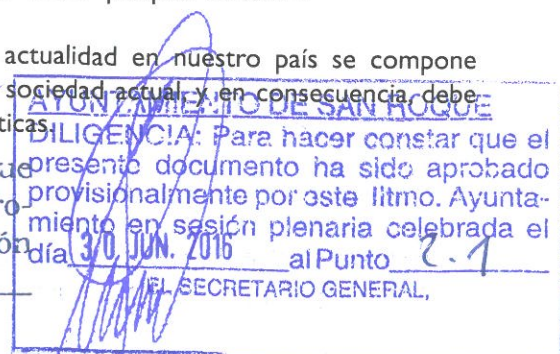
Y en último lugar, uno de los principales problemas para la regulación del sector es el dinamismo empresarial que provoca continuos cambios en los formatos. Así, en apenas veinticinco años, se ha pasado de los primeros hipermercados, estrictamente alimentarios, a las grandes superficies especializadas o a los centros comerciales fundamentados en un hipermercado que actúa como locomotora; y de ahí a los "parques comerciales" o los "parques de ocio".

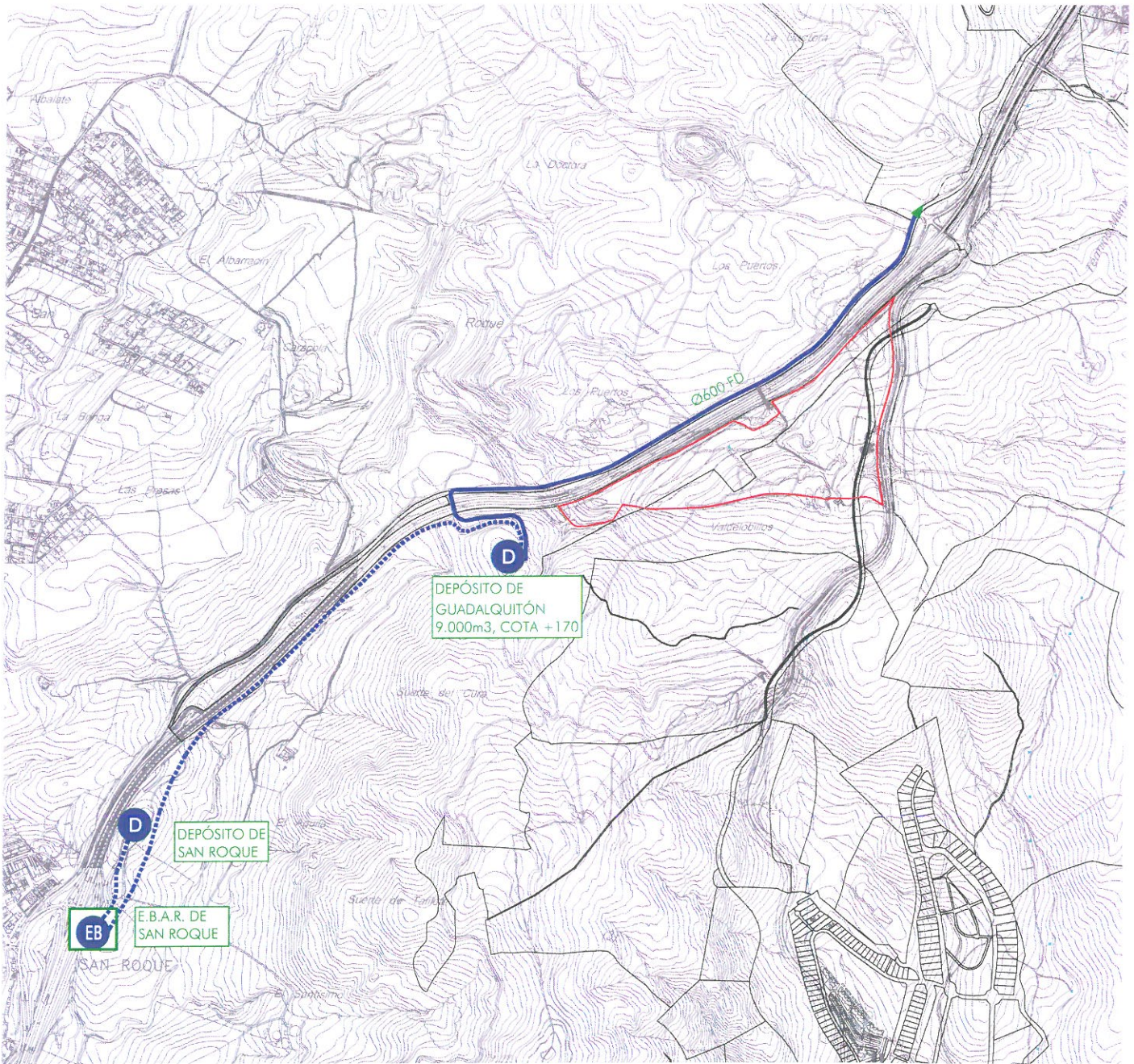
En conclusión, es obvio que la estructura comercial existente en la actualidad en nuestro país se compone principalmente de grandes superficies comerciales, siendo lo que demanda la sociedad actual, y en consecuencia, debe favorecerse su expansión geográfica con el fin de evitar situaciones monopolísticas.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~










DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

A.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

RED EXISTENTE

-  TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO Ø600mm FUNDICIÓN DÚCTIL DESDE: DEPÓSITO GUADALQUITÓN DE 9.000m3. COTA +170
-  TUBERÍA DE IMPULSIÓN DESDE ESTACIÓN DE BOMBEO DE SAN ROQUE
-  TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO Ø90mm DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO
-  DEPÓSITO EXISTENTE
-  ESTACIÓN DE BOMBEO DE SAN ROQUE

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

I.4. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

I.4.1. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Los recursos hídricos para el abastecimiento urbano en San Roque y en la comarca de Campo de Gibraltar proceden de la regulación de los embalses de Guadarranque y Charco Redondo, en la cuenca de los ríos Guadarranque y Palmones. El origen de las conducciones generales de distribución a los municipios se encuentra en la estación Potabilizadora El Cañuelo, (+60m), desde donde se distribuye hacia los diferentes depósitos generales de los municipios del Campo de Gibraltar.

El esquema adjunto representa las infraestructuras generales que garantizan el suministro en la comarca, particularizando el municipio de San Roque y entorno del ámbito de la actuación Los Puertos.

La gestión y explotación de la red de distribución de agua en el municipio de San Roque es realizada por la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar, como organismo responsable en alta de la explotación, potabilización y distribución de agua en la comarca.

La empresa ARCGISA es responsable de la distribución en baja en el municipio.

La distribución en el municipio de San Roque se realiza a través de dos depósitos principales:

- El depósito de San Roque (situado próximo al núcleo urbano, a la cota +60).
- El depósito de Guadalquítón capacidad 9.000m³ (cota +170).

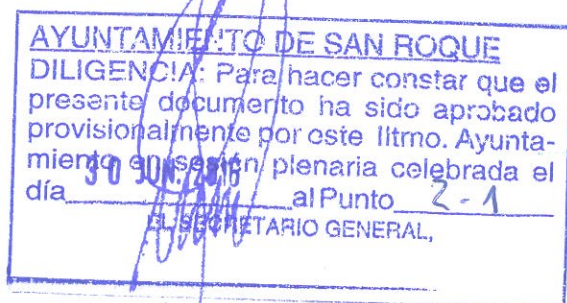
Ambos depósitos son alimentados mediante impulsión directa desde la Estación de Bombeo de San Roque, que eleva el agua procedente de los depósitos de El Cañuelo hacia los dos depósitos anteriores. La estación se encuentra aproximadamente a la cota +30, y se encuentra próxima a los depósitos de San Roque.

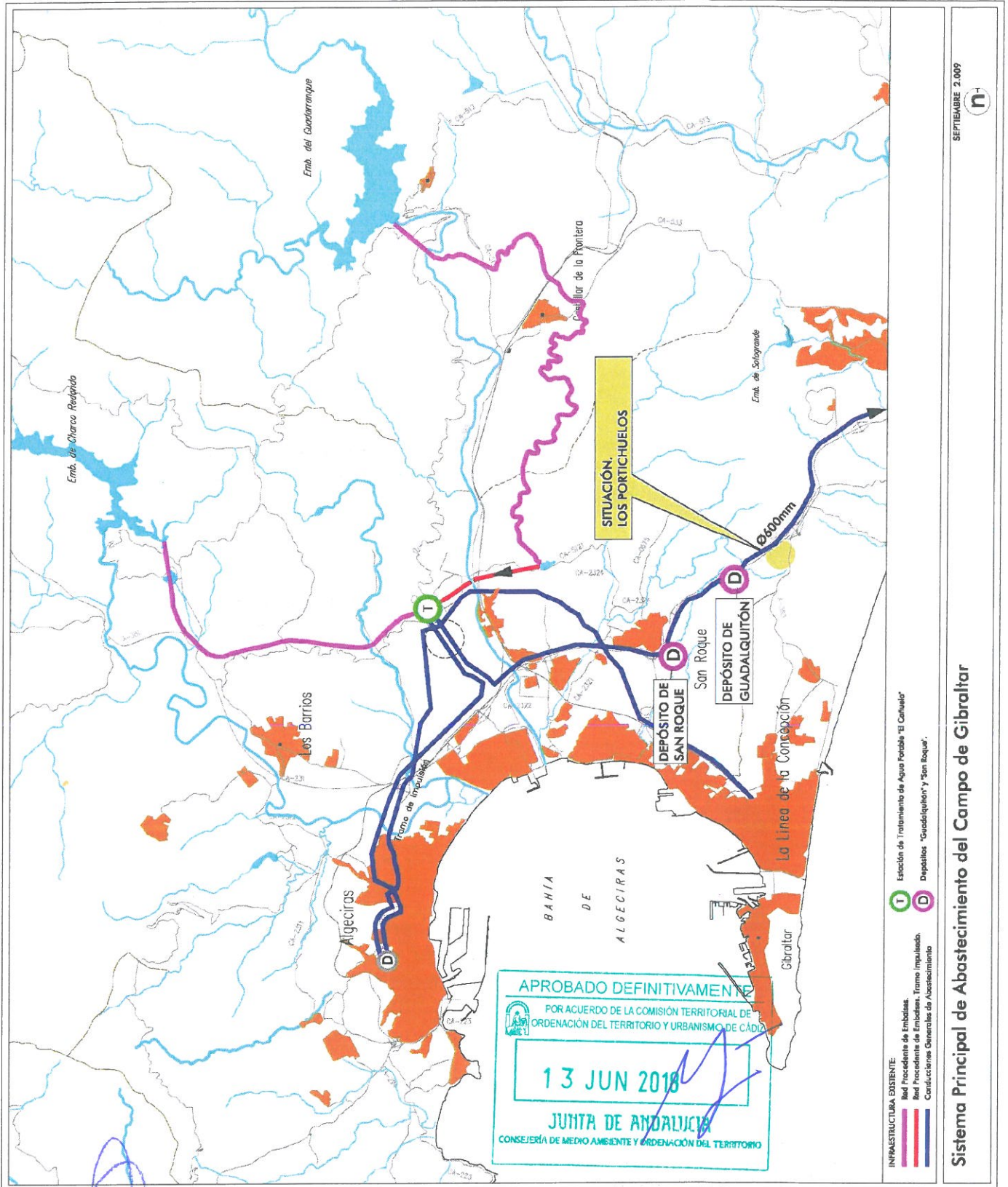
Desde el depósito de Guadalquítón se suministra por gravedad a la costa oriental de San Roque mediante una tubería cuyo trazado acompaña a la autovía A-7 en dirección Málaga. Dicha tubería tiene una sección de 600mm de diámetro en fundición dúctil.

Esta tubería de 600mm es la infraestructura principal de abastecimiento que garantizara el suministro a los suelos de la Innovación Urbanística Los PUERTOS.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL~~





SEPTIEMBRE 2.009

Sistema Principal de Abastecimiento del Campo de Gibraltar

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2018 al Punto 2.º
 EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA:~~ Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

I.4.2. EL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

REDES SEPARATIVAS:

Como solución estructural para el dimensionamiento de las redes, se propone establecer un sistema de redes separativas para las aguas residuales y pluviales, para separar las soluciones correspondientes y su tratamiento. Las aguas residuales se propone enviar hacia La Alcaidesa, y las pluviales se devuelven al cauce natural de las escorrentías fluviales de la zona norte, que atraviesan la autovía A-7.

ANALISIS DE ALTERNATIVAS:

Para la depuración de los vertidos generados en el ámbito de la Innovación Los Portichuelos se han analizado tres posibles alternativas:

ALTERNATIVA 1:

Conexión de los vertidos hacia la depuradora de San Roque, construyendo un colector desde Los Portichuelos hasta el núcleo urbano de San Roque, hasta conectar con la red municipal existente. El punto de conexión con capacidad de acometida se encuentra entre la autovía A-7 y el núcleo urbano consolidado de San Roque, a una distancia aproximada de 4.500m de distancia, al que se añadirían las estaciones de bombeo para salvar las vaguadas y cruces de arroyos en los puntos bajos del trazado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
UNIDAD DE ANÁLISIS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ALTERNATIVA 2:

Conexión de los vertidos de aguas residuales hacia la depuradora de La Alcaidesa en término municipal de La Línea de La Concepción. Esta solución supone construir un nuevo colector general para los vertidos de Los Portichuelos hasta conectar con la Estación de Bombeo de Aguas Residuales existente en el borde oeste de la finca La Alcaidesa, próxima al arroyo que linda con el termino de La Línea y con las calles del campo de golf. Sería también necesario construir una nueva Estación de Bombeo de Aguas Residuales para cruzar el arroyo y el campo de golf hasta la Estación de Bombeo existente mediante la necesaria impulsión.

Esta solución tiene la ventaja para la finca La Alcaidesa que al aumentar el volumen de aguas de reutilización del agua depurada, aumenta también la capacidad de riego para los campos de golf del conjunto turístico.

La longitud estimada para el colector general por gravedad supondrían unos 1.600m, cuyo trazado aprovecharía los caminos existentes en el interior de la finca, desde la zona más elevada hasta la zona baja junto al arroyo que limita con La Línea. La tubería se propone se construya de polietileno reforzado con fibra de vidrio.

Esta alternativa supondría establecer un acuerdo de colaboración con los suelos de Alcaidesa para el tratamiento de los vertidos en dichas instalaciones, actualmente gestionadas por la intercomunidad de propietarios.

ALTERNATIVA 3:

Construcción de una instalación de depuración del tipo compacta en el ámbito de la Innovación Los Portichuelos para los vertidos generados exclusivamente por la Innovación. Las instalaciones de nueva construcción serian conservadas por la empresa ARGISA.

Esta solución sería la de menor coste económico, pero tiene el inconveniente de construir una nueva depuradora de pequeño tamaño y mantener permanentemente un elemento que necesita una conservación continua de sus instalaciones.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Itmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL,

A.- RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES

RED EXISTENTE

----- COLECTOR PRINCIPAL SANEAMIENTO DE LA ALCAIDESA, LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN



ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES LA ALCAIDESA

APROBADO DEFINITIVAMENTE



POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ

13 JUN 2018

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANÁLISIS COMPARATIVO:

Del análisis comparativo realizado entre las alternativas consideradas, se considera que la ALTERNATIVA 3 es la menos aconsejable para la entidad de conservación correspondiente, ya que supone mantener permanentemente una instalación de depuración completa con escaso volumen de caudal de agua residual, con la carga adicional de mantenimiento y conservación, y con dificultades ambientales para devolver a cauce público el efluente generado.

Entre las soluciones de las ALTERNATIVAS 1 Y 2, resulta más ventajosa y económica la solución ALTERNATIVA 2, ya que además de ser la de menor longitud de colectores, se añade la ventaja de instalar el colector principal en la finca colindante de la misma propiedad, reduciendo la longitud de trazado y evitando los permisos y condicionantes del Ministerio de Fomento, en caso de tener que disponerse dentro de la zona de servidumbre de la autovía.

I.4.3. LAS INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

EL SUMINISTRO EN ALTA TENSION:

Actualmente, no existen líneas de alta tensión ni subestaciones eléctricas próximas con los suelos de Los PUERTOS.

La subestación eléctrica con posibilidad de suministro es La Alcadesa, situada dentro de la urbanización del mismo nombre, a una tensión de servicio de 66kV. Se encuentra situada en término municipal de La Línea de la Concepción.

La información disponible de ENDESA permite afirmar que es posible suministrar al ámbito desde dichas instalaciones, al disponer de capacidad residual disponible para ampliar la potencia instalada, ya que actualmente solo tiene ocupado un transformador de 20MW, siendo ampliable a otro transformador adicional, hasta 60MW totales.

La subestación La Alcadesa se encuentra conectada a la red de alta tensión de Pinar del Rey (220kV), como la principal subestación eléctrica del Campo de Gibraltar.

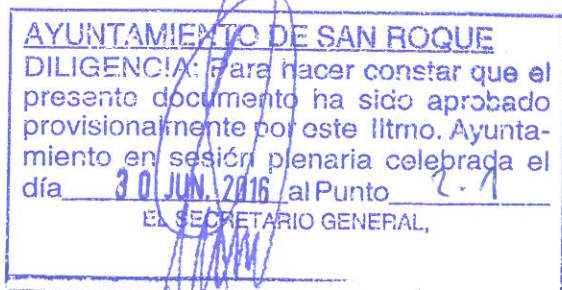
I.4.4. LAS INFRAESTRUCTURAS DE GAS NATURAL

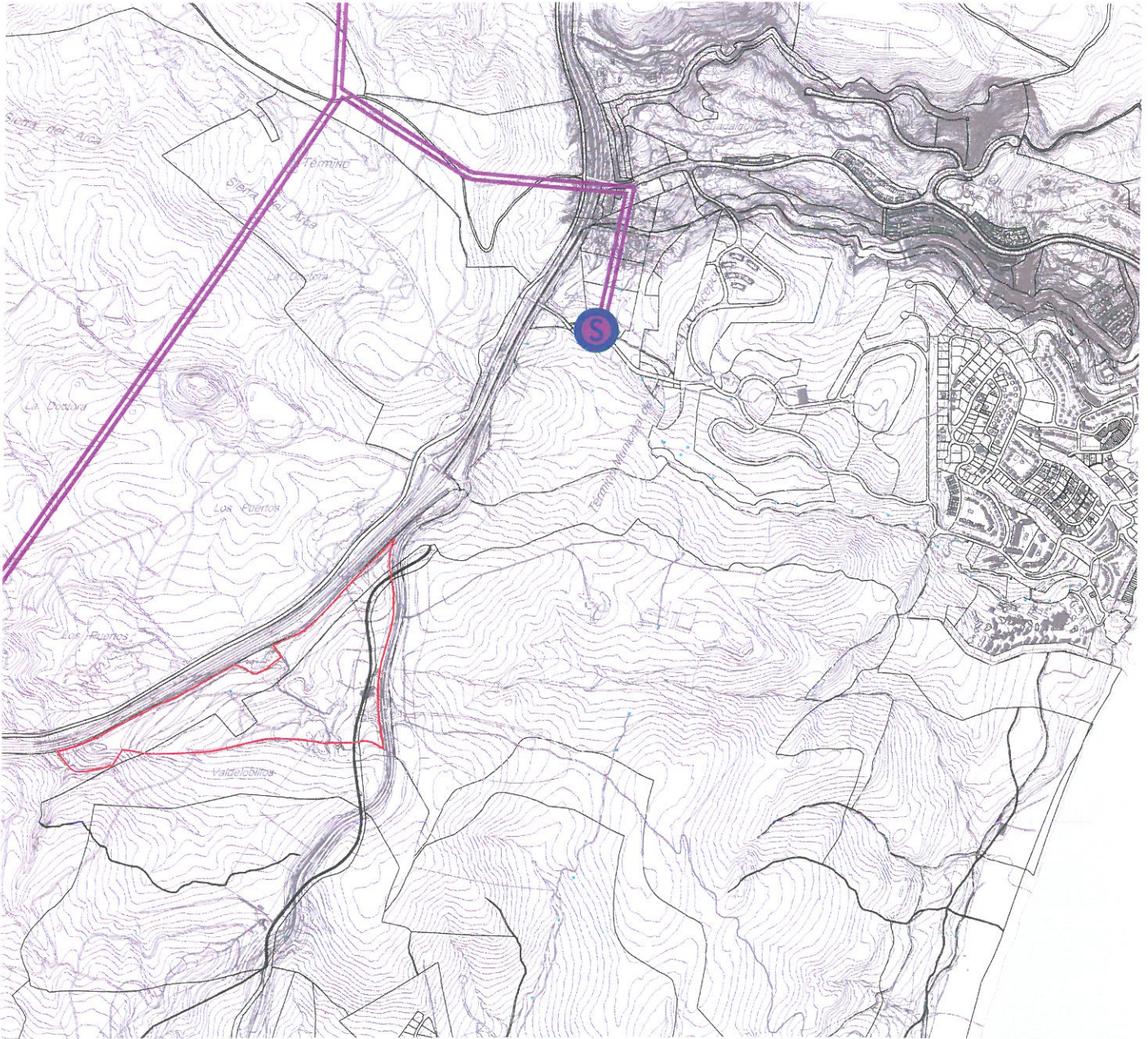
Actualmente no existen redes de gas natural en el entorno de la actuación.

Las únicas redes con capacidad de suministro se encuentran en el municipio de San Roque, si bien se encuentran a cerca de 4 kilómetros de distancia hasta Los PUERTOS, que reduce mucho la viabilidad económica de la operación, ya que los consumos previstos por los nuevos usos no son significativos para el uso de gas natural.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,





~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL,

A. - RED DE ELÉCTRICA DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN

RED EXISTENTE

 RED AEREA DE ALTA TENSION 66KV

 SUBESTACION ELECTRICA LA ALCAIDESA



I.4.5. LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACION.

LA INFRAESTRUCTURA DE TELEFÓNICA EXISTENTE EN EL ENTORNO.

La red principal de conexión para suministro de servicios de telecomunicación en el entorno de los suelos de la Innovación Los PUERTOS, se encuentra acompañando al trazado de la autovía A-7 en su margen norte.

Las instalaciones existentes constan de una canalización subterránea interurbana de fibra óptica, que desde el núcleo urbano de San Roque conecta la Bahía de Algeciras con Málaga, dando servicio a la urbanización La Alcadesa.

Esta canalización subterránea tiene una derivación bajo la autovía A-7, conectando con una línea aérea de postes, desde donde se da servicio a la gasolinera y continua hacia la autovía de La Línea, A-383.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,





2

TEXTO INTEGRADO

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1. LA PUESTA EN VALOR DE LOS TERRENOS. IDONEIDAD DE LA PIEZA EN EL MARCO URBANÍSTICO-TERRITORIAL DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS
- 2.2. LA CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL PROPUESTA EN LA INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE: UN NUEVO ÁREA DE CENTRALIDAD TERRITORIAL PARA LA COMARCA DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
- 2.3. LA INNOVACIÓN Y EL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE.
- 2.4. LA INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE SAN ROQUE EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. ANÁLISIS DE SU ADECUACIÓN.
- 2.5. LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE Y LA LEGISLACIÓN SECTORIAL: LEY DE COMERCIO INTERIOR DE ANDALUCÍA (LCIA).
- 2.6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE.
- 2.7. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 13 JUN. 2016 al Punto 2-1

EL SECRETARIO GENERAL,

2.1. LA PUESTA EN VALOR DE LOS TERRENOS. IDONEIDAD DE LA PIEZA EN EL MARCO URBANÍSTICO-TERRITORIAL DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS

Los terrenos objeto de la presente Innovación tienen una posición privilegiada en el marco de la Bahía de Algeciras, al encontrarse situados en un punto de confluencia de los principales ejes vertebradores del sistema arterial subregional, como son la A-7 y la A-383 los cuales, como veremos en apartados siguientes de la presente Memoria de Ordenación, van a sufrir una profunda metamorfosis en su jerarquía y capacidad de canalización de flujos rodados en base a determinadas iniciativas proyectadas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, entre las que destaca la construcción de una variante de la A-7 que asumirá la mayor parte del tráfico exterior de la Aglomeración Urbana.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 FOR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,
 MEMORIA DE ORDENACIÓN 93
 TEXTO INTEGRADO

Por ello, estos terrenos tienen clara vocación expectante de conformar un área de centralidad y su posición territorial representa un claro reclamo para la implantación de usos y actividades de rango metropolitano. La propuesta prevé el emplazamiento de un nuevo cementerio- de urgente necesidad para el Municipio de San Roque-, además de un Centro Terciario y de Ocio, con usos comerciales (establecimientos diferentes a la gran superficie minorista), de restauración, establecimientos de alojamiento turístico y oficinas. Esta oferta conjunta pretende conformar un Nodo de Centralidad Territorial que contribuya al reequilibrio de la estructura de asentamientos de este subsector de la Unidad Territorial del Campo de Gibraltar, además de constituirse en oferta complementaria de alto valor añadido para la estrategia de cualificación del Litoral Mediterráneo que preside los criterios y objetivos de ordenación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Por otra parte, la puesta en carga de estos terrenos es una oportunidad para aunar intereses públicos y privados, posibilitando contextualizar los siguientes objetivos de ordenación territorial:

- Satisfacer una demanda histórica localizando un nuevo cementerio alejado de los núcleos que componen el sistema de asentamientos del término municipal de San Roque, y por ende, sirva para cubrir las necesidades de la totalidad de los ciudadanos del municipio.
- Impulsar el desarrollo de una actividad económica cuya escala y cualificación contribuirá a hacer al término municipal más competitivo en el marco de la Bahía de Algeciras, aprovechando las verdaderas potencialidades que presenta, coadyuvando al tiempo, a reequilibrar la excesiva concentración de este tipo de funciones existente en el entorno de la N-340 en los municipios de Algeciras, Los Barrios y La Línea.
- Posibilitar la instrumentación de estrategias de accesibilidad al Litoral presididas por principios de movilidad sostenible en desarrollo de las directrices establecidas en la planificación subregional.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~
~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
 13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2.2. LA CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL PROPUESTA EN LA INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE: UN NUEVO ÁREA DE CENTRALIDAD TERRITORIAL PARA LA COMARCA DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

Como se ha expresado en el apartado anterior el objetivo que persigue la presente Innovación es conformar un Nuevo Área de Centralidad Territorial en el término Municipal de San Roque que ejerza de argumento de reequilibrio funcional del sistema de asentamientos existente en el Municipio y, al tiempo, promueva la configuración de una estructura territorial policéntrica que mitigue la excesiva concentración de actividades terciario-comerciales en el tramo de la N-340 del arco de la Bahía.

Para conseguir este objetivo se plantea la materialización de un uso global mixto "Dotacional y Terciario" que se concreta en el desarrollo de una oferta de Equipamientos de Rango Ciudad (Nuevo Cementerio) y un Centro Terciario y de Ocio que actúe, a medio plazo, como referente funcional de la oferta de alojamiento turístico a desarrollar en el Litoral Mediterráneo- en terrenos adyacentes- propuesta en la planificación subregional al objeto de cualificar este sector de actividad económica.



2.2.1. EN CUANTO A LOS USOS DOTACIONALES

A. LA NECESIDAD DE UN NUEVO CEMENTERIO.

Como ya se puso de manifiesto en la Memoria de Información, en la actualidad existen cuatro cementerios en el término municipal de San Roque asociados a cada núcleo de cierta entidad existente en el mismo. Pero, además de su colmatación y posibilidad casi nula de ampliación, no existe una dotación de cementerio localizado en un punto intermedio que sirva a la totalidad de la población.

Así, además de una demanda histórica de la construcción de un único cementerio, la decisión de construir el nuevo cementerio municipal responde, a la constatación de que en un futuro cercano no habrá espacio para proceder a nuevos enterramientos.

Ese "futuro cercano" se presume llegue antes que la aprobación definitiva del Nuevo Plan General, debido a que éste alcanzó su aprobación inicial en 2005, como ya se ha expuesto tendrá que adaptar su modelo territorial a las disposiciones de la norma 45 del POTA, por lo que se dilatará aún más el proceso de redacción del Nuevo Plan General.

Y bien, esta necesidad aparece reflejada en la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque aprobada inicialmente, ya que la Revisión-Adaptación del PGOU localiza un sistema general de servicios públicos para la implantación de un nuevo cementerio municipal dentro del ámbito delimitado por la presente innovación. El Nuevo Plan General en redacción, sin embargo, mantiene la clasificación de los terrenos como Suelo No Urbanizable, disponiendo en la ficha de planeamiento que "podrá disponerse el cementerio municipal en el triángulo entre la N-340, E-15 y el camino a la Línea". Ámbito que coincide con el previsto en la presente Innovación.

El conjunto de cementerios está formado por cuatro los cuales se distribuyen en las siguientes áreas: en el arco Estación-Taraguilla-Miraflores, el área Puente Mayorga y Campamento, el área de Guadiaro-Pueblo Nuevo; y por último el cementerio más grande es el de San Miguel en el casco urbano del núcleo de San Roque.

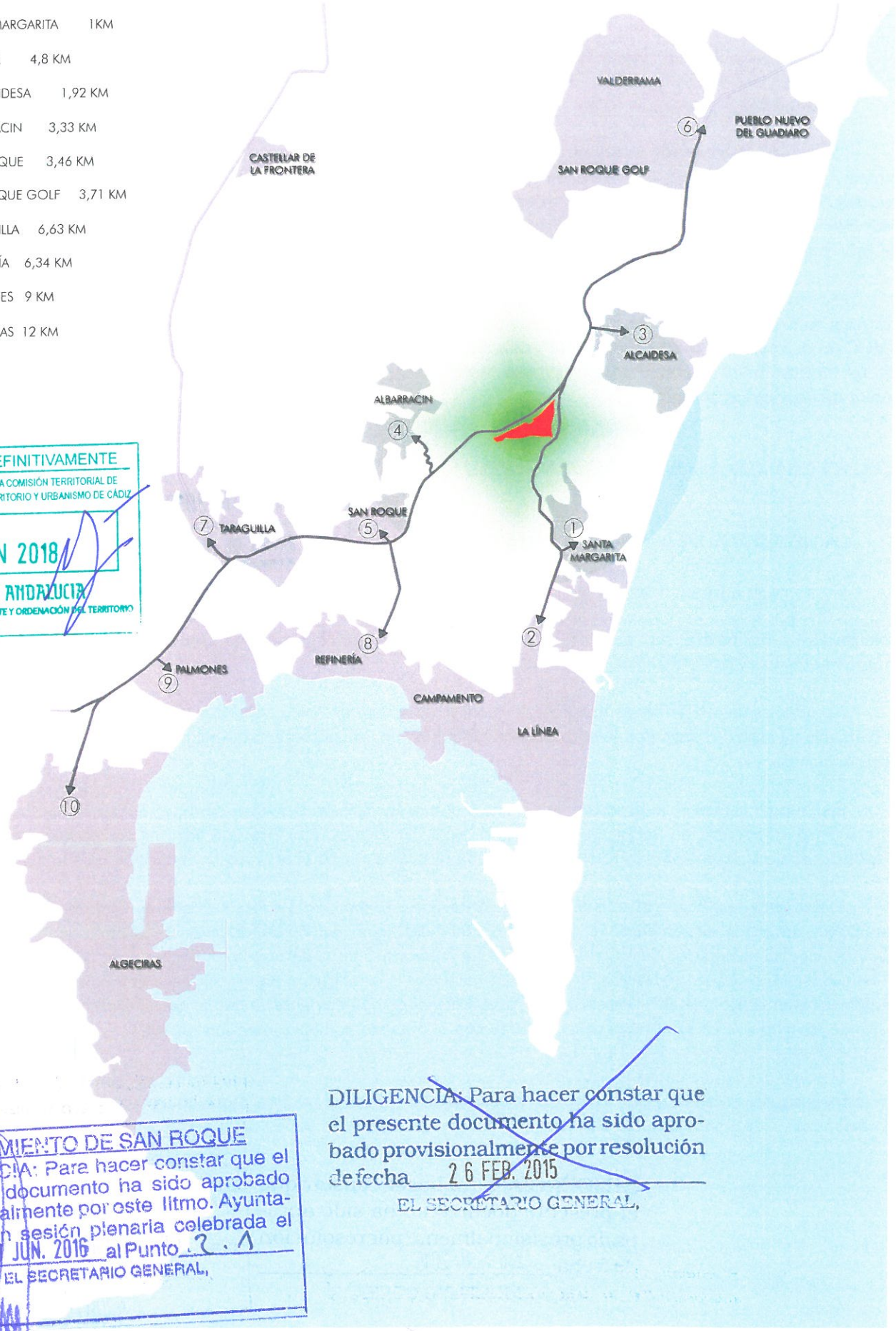
~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2015 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

- ① SANTA MARGARITA 1 KM
- ② LA LÍNEA 4,8 KM
- ③ LA ALCAIDESA 1,92 KM
- ④ ALBARRACIN 3,33 KM
- ⑤ SAN ROQUE 3,46 KM
- ⑥ SAN ROQUE GOLF 3,71 KM
- ⑦ TARAGUILLA 6,63 KM
- ⑧ REFINERÍA 6,34 KM
- ⑨ PALMONES 9 KM
- ⑩ ALGECIRAS 12 KM

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
 ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el
 presente documento ha sido aprobado
 provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
 miento en sesión plenaria celebrada el
 día 13 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que
 el presente documento ha sido apro-
 bado provisionalmente por resolución
 de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,~~

Del análisis de dichos equipamientos existentes, su cuantificación, localización así como el papel que juegan dentro de la ciudad podemos extraer algunas conclusiones:

- A. Los cementerios tienen una doble problemática, además de ser deficitarios, tal y como manifiestan las demandas de los ciudadanos, estos se encuentran en posiciones con dificultades para la accesibilidad toda la población.
- B. Se hace necesaria la reflexión en cuanto a las necesidades de un nuevo cementerio municipal, sobre todo desde la perspectiva de la mejora de su accesibilidad y la puesta en carga de suficiente suelo que no sólo resuelva el déficit actual sino que pueda resolver las necesidades a medio-largo plazo. Por ello la presente Innovación parte de estas premisas y propone la ubicación del nuevo cementerio en un punto de una gran accesibilidad con acceso directo desde la Carretera Nacional 340 y conexión directa con la Carretera del Higuerón A-383, implantando a su vez una pieza de más de 8 hectáreas que en virtud de la ordenación pormenorizada planteada permita su ampliación hasta las 10-12 hectáreas.

Es por ello, que se promueve la presente Innovación al objeto de dotar al término municipal de San Roque de un nuevo cementerio en un corto plazo de tiempo.

B. LA IDÓNEA LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE INNOVACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CEMENTERIO.

En primer lugar, es clara y manifiesta la bondad de estos terrenos para acoger el nuevo cementerio de San Roque, máxime cuando ha sido una clara voluntad municipal de optar por estos terrenos para su implantación desde hace al menos una década. Ello, tanto en la Revisión-Adaptación del Plan General como en el expediente de expropiación iniciado y no culminado a tal objeto.

Los cementerios como es obvio, deben instalarse alejados de núcleos de población pero al tiempo que estén dotados de una gran accesibilidad, es decir, no pueden estar aislados.

En este sentido, los terrenos objeto de la presente Innovación cumplen ambos requisitos, de un lado, se encuentran alejados del núcleo de población y de otro, gozan de una alta accesibilidad, ya que se circunscribe entre la N-340 y la A-383.

Además de estar alejado de los núcleos de población debe estarlo igualmente de los crecimientos urbanísticos de carácter residencial que se prevean, para que éstos no se vean hipotecados por la existencia de un uso de difícil cohabitación, y a su vez, la localización propuesta debe garantizar la permanencia temporal de la actividad en óptimas condiciones de funcionamiento facilitando, incluso, que en un futuro se pueda proceder a su ampliación, cuando las necesidades de la población así lo requieran.

Además de los condicionantes derivados de la lógica impuesta por una ordenación urbanística y territorial racional, el emplazamiento del cementerio debe cumplir con los requisitos exigidos en el Decreto 95/2001, de 3 de abril de Policía Sanitaria Mortuoria, para los terrenos donde se pretendan implantar.

La Disposición Final Sexta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, de la Junta de Andalucía modificó el artículo 39 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, quedando este precepto conforme a la siguiente redacción:

"1. El emplazamiento de cementerios deberá cumplir los siguientes requisitos:

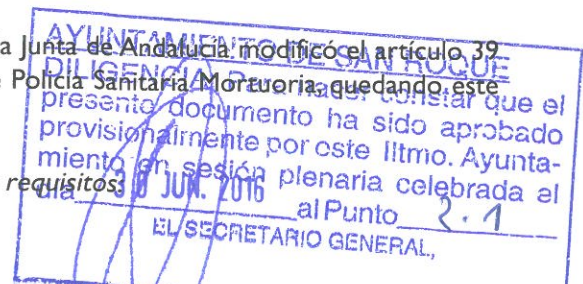
- a) Los terrenos serán permeables.

b) Alrededor del suelo destinado al cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,



- PROTECCION AMBIENTAL**
- ESPAÑOS NATURALES PROTEGIDOS
 - FED NATURA 2000
 - INDICES DE CAMBIO PLEISTOCENO
 - SINAS REGULADAS
 - DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

- PROTECCION TERRITORIAL**
- ZONAS DE INTERES TERRITORIAL
 - DAÑOS VISUALES
 - HITOS PAISAJISTICOS
 - HUMEDALES

- RECURSOS CULTURALES DE INTERES TERRITORIAL**
- CONJUNTOS HISTORICOS
 - AREAS ARQUEOLOGICAS
 - TURISMO RURAL RUSTICO
 - CONSTRUCCIONES DEFENSIVAS
 - CORTADOS
 - OTROS

- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**
- CORRECTOR URBANO
 - PARQUES URBANOS
 - PARQUES METROPOLITANOS
 - ITINERARIOS RECREATIVOS
 - AREAS DE ADECUACION RECREATIVA
 - MARIDORES
 - NUEVOS ACCESOS A PLAYAS

- ORDENACION DE USOS**
- AREAS DE ACTIVACION TERRITORIAL
 - ESTACIONES DE PASADIZO DE BOLONIA
 - USO DE PASADIZO DE LAS FALDAS
 - CENTRO DEL ESTRECHO
 - CASTILLO DE CASTELLAR DE LA FRONTERA
 - AREAS ESTRATEGICAS
 - ESPACIOS PRODUCTIVOS LOGISTICOS E INDUSTRIALES
 - ZONAS DE NEGOCIOS
 - ORDENACION DE LA FRONTERA LITORAL (ZARAHUA-PLANTA BIERA)
 - RESERVA NATURAL CONSERVACION NATURALISTICA PLAYA DE LOS ANGELES (SAN ROQUE)
 - REDESIGNACION URBANA Y URBANIZACION
 - ADAPTACION TURISTICO RECREATIVA SINGULAR DEL MEDIO URBANO
 - AREA DE PROTECCION LA OPERACION PISO DEL ESTRECHO

- RIESGOS**
- ZONAS URBANAS A RIESGOS DE INUNDACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
13 JUN 2018

JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesion plenaria celebrada el día 30 JUN 2018 al Punto 1 de la Orden del día.
 EL SECRETARIO GENERAL



ORDENACION DE USOS Y PROTECCION DE RECURSOS.
 PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
 DOCUMENTO PARA LA COMISION DE REDACCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

2. La zona de protección podrá reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de salud.

Cualquier modificación en la zona de protección, tanto si afecta a la categoría o al uso del suelo, estará sometida igualmente a informe de evaluación de impacto en salud.

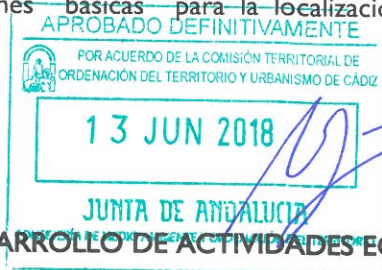
3. La delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento.

(....)"

Los requisitos sustantivos de ordenación derivados de la regulación (vigente) del Reglamento de Policía Mortuaria, se cumplen en la presente Innovación.

En conclusión, por todas las razones expuestas los terrenos elegidos para el emplazamiento del nuevo cementerio, objeto de la presente Innovación gozan de una idoneidad absoluta para ello.

No obstante, la propuesta dotacional que incorpora la Innovación no se restringe al Nuevo Cementerio. Atendiendo al carácter multimodal que el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar otorga al tramo de la A-7 y la A-383- viarios adyacentes a los suelos afectados- y a la necesidad de instrumentar estrategias de accesibilidad al Litoral Mediterráneo presididas por el principio de la Movilidad Sostenible- reforzando el transporte público y los modos no motorizados-, se propone la posibilidad de materializar un Intercambiador Primario de carácter Territorial que contenga una Terminal de Autobuses y aparcamientos disuorios (el número de aparcamientos públicos propuestos se amplía, respecto al previsto en el documento aprobado inicialmente, a más de 750 plazas) que actúe como punto de transferencia desde el transporte motorizado privado. Con esta decisión se permite integrar el área en la red básica de transporte público y se mejora sustancialmente la accesibilidad a la oferta comercial prevista por parte de los potenciales consumidores del entorno territorial, cuestiones básicas para la localización de grandes superficies minoristas en aplicación de la legislación sectorial.



2.2.2. EN CUANTO A LOS USOS TERCIARIOS

A. LA DEMANDA DE NUEVOS SUELOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

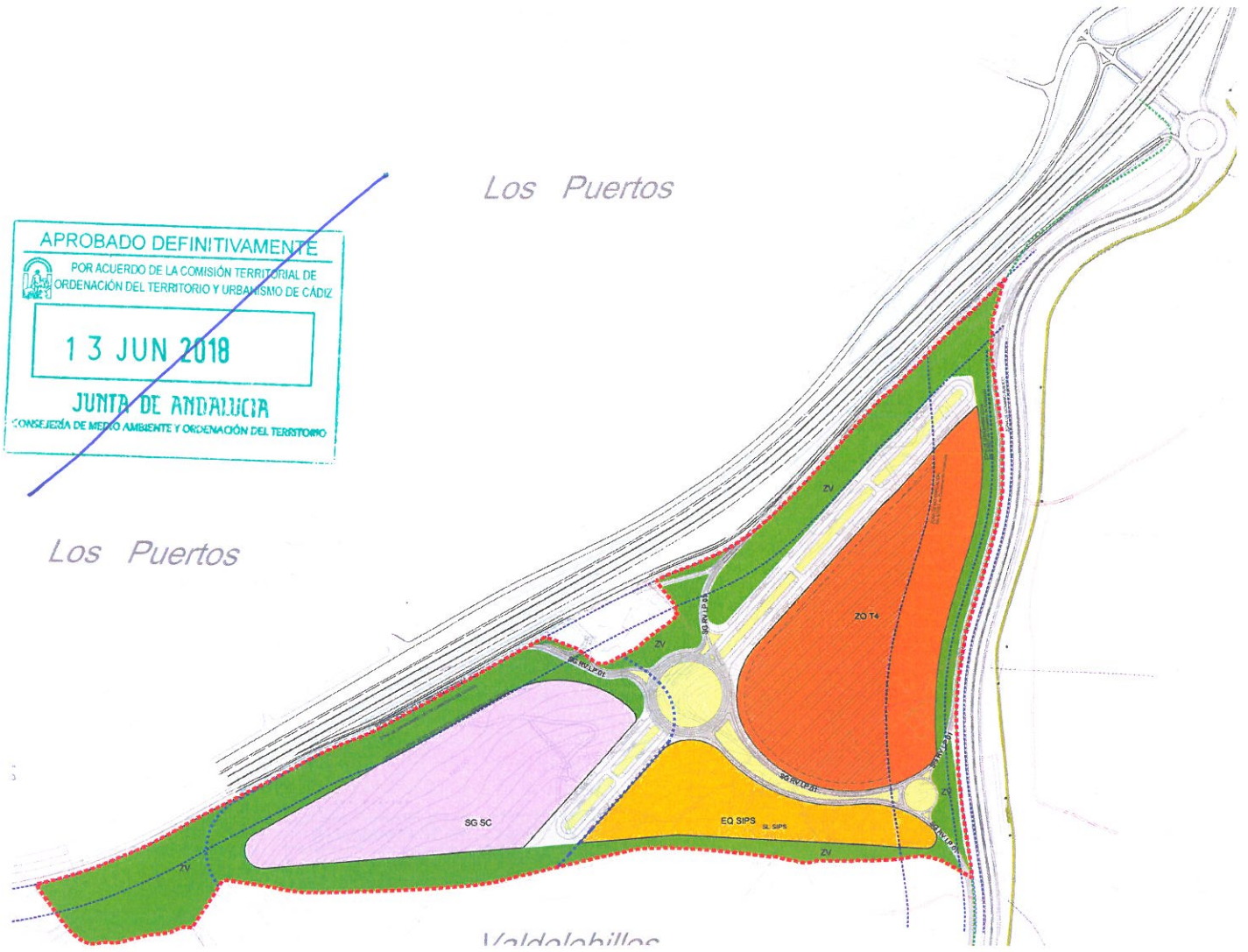
Tras el análisis realizado en la Memoria de Información del presente documento sobre los indicadores socioeconómicos de San Roque y su relación con la Bahía de Algeciras en función de la actividad comercial, se llega a la conclusión -como se desarrolla a continuación- de que existe demanda en potencia para la implantación de nuevos suelos para desarrollo de actividades económicas en el emplazamiento elegido por la presente Innovación.

Aunque no puede ser obviado que existen indicadores, como el Balance Comercial calculado en el PAOC, que apuntan a la existencia de un desequilibrio entre la oferta que demanda en el ámbito de la Bahía de Algeciras, a favor de la primera; son igualmente numerosos los datos que reflejan que la actividad terciaria continúa siendo un nicho de oportunidad en este momento y en este lugar -algunas de esas cifras se han detallado en la parte informativa de este trabajo-.

Es evidente simultáneamente que las nuevas iniciativas que se emprendan, deben adecuarse a los requerimientos del modelo económico y social imperante, más aún, su éxito radica en su capacidad para adelantarse e intuir las pautas derivadas de la transformación que está todavía en curso.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~
 EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A.- SUELO URBANIZABLE
--- LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE
S.U.O. 01-AG "LOS PUERTOS"
■ Z.O. T4. PARCELA TERCIARIA

B.- SISTEMAS DOTACIONALES
SISTEMA VIARIO
■ SISTEMA GENERAL
■ SISTEMA LOCAL
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
■ SISTEMA LOCAL
■ ÁREAS AJARDINADAS ASOCIADAS A VIARIO
SISTEMA EQUIPAMIENTOS
■ SISTEMA GENERAL. CEMENTERIO
■ SISTEMA LOCAL. S.I.P.S.

C.- DETERMINACIONES GRÁFICAS
--- AFECCIÓN DE CARRETERAS
■ ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN PARCELA TERCIARIA
--- ZONA DE PROTECCIÓN DECRETO POLICÍA MORTUORIA
--- DOMINIO PÚBLICO CORDEL DE LA LÍNEA AL PUERTO DEL HIGUERÓN
■ CORREDOR VERDE DEL CAMPO DE GIBRALTAR
■ PUERTA VERDE DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN, 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,~~

Se asiste al momento adecuado para diseñar los instrumentos, mecanismos y estrategias que posibiliten superar este crítico periodo, fortalecidos y reforzados. Esta premisa es válida a nivel individual, colectivo, empresarial y también territorial y debe ser materializada con propuestas concretas, como la que formula la presente Innovación para el ámbito de Los Puertos.

En paralelo a este periodo recesivo y como antecedente inmediato del mismo, la transformación en la estructura y los paradigmas económicos -que han evolucionado desde una fase fordista a otra posfordista en la que el protagonismo no recae en las actividades puramente transformadoras, sino en aquellas que dotan de **valor añadido a los productos, procesos y servicios**- no ha concluido y vuelve a estar en periodo de redefinición por los ajustes que están en curso.

Ello no va a invalidar **pautas consolidadas** que no sufrirán una transformación a corto ni medio plazo, entre las que destacan por la vinculación con el objeto de esta propuesta, los hábitos de consumo, las fórmulas para disfrutar el tiempo de ocio y el turismo, las tipologías laborales con la deslocalización ya no sólo de establecimientos y procesos sino de los propios trabajadores, la revolución en los sistemas de transporte y comunicaciones, etc.

La Bahía de Algeciras ha sido un ámbito a pesar de su indudable posición estratégica y sus recursos, que no ha estado desarrollada con todo su potencial. Desde su industrialización planificada por el Gobierno Central durante el franquismo basada en grandes industrias pesadas, que respondía a una estrategia política pero también económica intentando minimizar el subdesarrollo de esta zona, hasta la dureza de la reconversión de los años ochenta y al cambio de modelo económico de los noventa, para finalmente y por ahora, volver a atravesar una situación delicada por la fase recesiva actual, esta aglomeración y sus agentes institucionales, sociales y económicos han intentado **abrir nuevas vías y fortalecer, superando la excesiva especialización, su base económica**. Este vuelve a ser el momento y el contexto en la que reinventarse y posicionarse a nivel económico y territorial, convirtiéndose en, lo que algunos han denominado, un **espacio emergente**.

La **actividad turística** adquiere cada vez mayor peso en el contexto global y se está consolidando como la principal fuente de riqueza del municipio, pudiendo eclipsar otras alternativas productivas. En esta localidad se localiza un hito paradigmático en la región y en el Mediterráneo, Sotogrande, que no puede ser entendido como una panacea, pero que sí aporta el tan preciado valor añadido al ámbito en su conjunto y a San Roque en particular. Sin embargo es la turística una rama de actividad especialmente afectada por los recurrentes periodos recesivos de la economía y dependiente de decisiones que se toman o sopesan en el exterior del propio destino.

Por ello este es el **escenario temporal y territorial adecuado para que San Roque arbitre medidas con las que romper su cada vez más evidente especialización en el sector turístico, recualificando y complejizando su base económica** y evitando así, reiterar los factores de debilidad que han condicionado el desarrollo de la Bahía en el pasado.

Por todo este cúmulo de factores, éste constituye un **Escenario de Oportunidad** -temporal y territorial- para una **iniciativa de esta naturaleza**, que además repercutirá en la obtención de un equipamiento absolutamente imprescindible para el municipio de San Roque: su nuevo Cementerio. No será sin embargo esta, la única ventaja derivada del desarrollo de Los Puertos y por ello cuenta con el apoyo del Excmo. Ayuntamiento de San Roque.

La idoneidad y oportunidad de esta iniciativa se sustenta además de en el contexto económico global descrito, en algunos factores específicos de San Roque:

En primer lugar, se trata de un **proyecto tipológicamente novedoso** por aunar espacios productivos Comerciales, de Ocio y Restauración, y lo que resulta excepcional en la Bahía, Turísticos y dedicados a Oficinas.

Con ello se propiciará simultáneamente por un lado, que la **Actividad Terciaria se posicione como una fuente de riqueza, desarrollo y empleo** en el municipio de acuerdo a sus potencialidades y que así San Roque se localice en el mapa comercial de la Bahía; y por otro que **augmenten las sinergias entre el turismo y el comercio**, lo que resulta en el presente, una debilidad o disfuncionalidad de la economía local, tal y como ya se ha detallado mediante indicadores



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,
 MEMORIA DE ORDENACIÓN 101
 TEXTO INTEGRADO

El objetivo final se consolidará cuando se equipare la trascendencia de ambos subsectores y se merme la hegemonía y dependencia del sector turístico -que se reflejará en valores sobre número de empleos, ratios establecimientos y superficie por habitante/es, índices comerciales y turísticos, etc.-.

En segundo lugar, la iniciativa de Los Puertos, además de ser excepcional por la tipología de usos que está destinada a acoger, viene a constituir una fórmula que **se adapta a las transformaciones experimentadas por la oferta y la demanda en los últimos años.**

Además y en paralelo, el área de servicios terciarios de Los Puertos, busca satisfacer los **nichos de mercado que todavía no han sido explorados o que permanecen latentes**, al margen de los clientes tipo actuales. Mediante la **ruptura de la homogeneidad en la tipología edificatoria y funcional**, se captará potenciales compradores con demandas específicas. *¿de qué, de residencias?*

Desde el punto de vista **territorial**, también presenta como rasgo particularizable su localización, ya que sin que se vea mermada su accesibilidad, al contrario gozando de una ubicación estratégica por estar en la intersección de dos de las principales vías de conexión del Campo de Gibraltar, posiciona a la superficie productiva de Los Puertos fuera de la zona más *congestionada* de la Bahía -y nos aventuramos a añadir que más obsoleta-, con lo que le reporta además de un claro factor de diferencia, un potencial mercado por el Este, que no encuentran una oferta similar hasta Marbella.

Otro factor, en San Roque en particular y en la Bahía en su conjunto es que **el mercado potencial para esta iniciativa de Los Puertos está en constante incremento:**

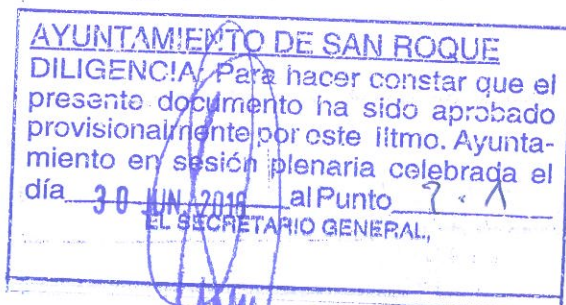
- Por un lado, los datos de los Padrones Municipales de Habitantes analizados, señalan un incremento constante en el volumen demográfico de todos y cada uno de los municipios que conforman esta área, siendo especialmente destacables los aumentos experimentados por San Roque y Los Barrios.
- Por otro lado, los turistas que dedican un porcentaje importante del gasto diario en adquirir bienes y en hostelería, también se han multiplicado en esta zona.

Como muestra del crecimiento de los turistas que emplean alojamientos reglados, los establecimientos que los ofertan han aumentado su número en un 18% aproximadamente, y las plazas disponibles en ellos lo han hecho en un 34 % -intervalo 2000-2007-.

- A pesar de la importancia cuantitativa y cualitativa de los turistas que pernoctan en alojamientos reglados, se asume que constituyen solo una parte de los visitantes que eligen como destino esta zona del litoral andaluz.

La cuantificación del número de turistas residenciales puede ser tan variable como la metodología empleada para ello, pero el dato estadístico oficial que puede con mayor certeza definir su número, es el de las viviendas secundarias que se recogen en los Censos.

El último publicado se remonta al año 2001 y está próximo a su revisión, pero a pesar de su obsolescencia resulta significativo ya que, sólo en San Roque en ese año *lejano* existían aproximadamente 3.000 viviendas secundarias y sumaban en el ámbito del Campo de Gibraltar unas 14.000 unidades.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~



Al margen de los datos específicos sobre turistas y turistas residenciales, es necesario señalar factores cualitativos en relación a los mismos:

En primer lugar, y tal y como se ha mencionado, San Roque se especializa en una **tipología turística destinada a un público de nivel adquisitivo medio-alto y alto**, donde Sotogrande es un referente internacional del turismo de lujo, lo que evidentemente tiene extrapolación con el gasto medio de los visitantes de esta zona.

La cercanía a los aeropuertos de Gibraltar y Málaga, la mejora de las comunicaciones viarias -duplicación A-381, A-7 y AP-7-, así como los grandes proyectos infraestructurales en curso sobre todo en lo referente a la extensión de la red de alta velocidad, son factores propicios para que se incrementen también el **número y las estancias de los turistas-residente**, es decir de aquellos individuos que gracias a la posibilidad de deslocalizar parte de sus jornadas laborales, eligen para vivir ámbitos que les ofrecen niveles mayores de calidad de vida, siendo San Roque un lugar propicio para ello.

Estos nuevos residentes-no permanentes, vienen a incrementar el número y trascendencia de la **población jubilada** que fija su residencia de manera definitiva o por temporadas en zonas litorales de Andalucía. Por el envejecimiento demográfico generalizado en Europa su número continúa aumentando.

En definitiva, sin obviar las dificultades e incertidumbres del contexto económico global, se considera que la iniciativa de Los Puertos se plantea en un **Escenario de Oportunidad**:

- **Temporal**, por cuanto es necesario en este momento que los ámbitos y municipios definan el rol y funcionalidad que quieren desempeñar a corto, medio y largo plazo;
- y **Territorial** ya que la reflexión pausada -y obligada- de estos años de recesión, concluye en que no se pueden continuar repitiendo las pautas que han debilitado la base económica de la Bahía al hacerla dependiente por su marcada especialización en determinadas actividades, que han evolucionado en gran parte en función de decisiones o dinámicas que se toman o se producen fuera del propio ámbito.

El éxito de las estrategias de posicionamiento global depende de la capacidad de implementar **iniciativas diferenciadores y recualificadoras** de los espacios, y la superficie productiva de Los Puertos, representa una novedad en cuanto a su **tipología edificatoria, funcionalidad, localización y nichos de mercado**.

Finalmente y a pesar de los indicadores económicos y sociales negativos, el **potencial mercado** para esta nueva iniciativa **continúa incrementándose** y se arraiga en unas pautas sociales y económicas ya asentadas y consolidadas.

Todo ello representa el contexto en el que resulta viable y conveniente actuar con responsabilidad, articulando iniciativas que creen empleo y recualifiquen y fortalezcan la base económica del municipio de San Roque y con esta vocación se planea esta iniciativa de desarrollo del ámbito de Los Puertos.

B. LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS SUELOS CON DESTINO A USO TERCIARIO COMO APLICACIÓN DE POLÍTICAS DE REEQUILIBRIO FUNCIONAL DEL TERRITORIO.

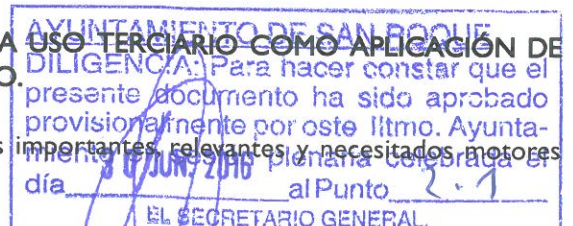
Como ya se ha apuntado, el sector terciario es uno de los más importantes, relevantes y necesitados motores socio-económico de nuestra Comunidad Autónoma.

En el apoyo que desde la administración se realiza para "garantizar el equilibrio territorial del sistema, el crecimiento ordenado y gradual de todas las formas comerciales, la convivencia de las mismas y la potenciación de las áreas urbanas consolidadas", es vital la localización de los emplazamientos de esta actividad para establecer las sinergias suficientes y necesarias, que conduzcan al mejor de los desarrollos sostenibles del territorio.

Los continuos cambios a los que se ve sujeto el sector, como consecuencia de la internacionalización de la economía, hacen que este tipo de formatos comerciales sea pieza clave del bienestar socio-económico de un municipio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,



El emplazamiento en el municipio de San Roque, para implantar una nueva actividad terciaria, va a contribuir a dinamizar la actividad existente y, en consecuencia, a favorecer la creación de nuevos puestos de trabajo.

Es especialmente importante el diseño de los nuevos desarrollos, de manera que se adapten a las características del territorio y a la demanda específica existente. Sin olvidar la importancia que tiene lograr la mejor integración paisajística de estos desarrollos.

La presente Innovación pretende crear un nuevo área de servicios terciarios, en el que se incluyen los usos comerciales (diferentes a la gran superficie comercial minorista), pero también los de restauración y ocio, oficinas y usos de establecimientos hoteleros.

Por ello, se considera que la creación de este espacio de servicios terciarios comercial puede contribuir al reequilibrio territorial de la Bahía de Algeciras, que en la actualidad tiene su claro polo de atracción en el municipio de Algeciras y en menor medida en La Línea. De esta forma, se aumentaría, como ya se ha apuntado, **las sinergias entre el turismo** (actividad principal de la que se nutre el término municipal de San Roque) **y el comercio**, haciendo aún más atractiva la oferta turística del municipio.

2.3. LA INNOVACIÓN Y EL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE.

En el proceso de elaboración de la presente Innovación se hace imprescindible la comprensión del contexto urbanístico ya completamente definido por el Planeamiento Vigente; el cual, se encuentra adaptado a la LOUA gracias a la redacción de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque; y la previsión del futuro marco determinado por la Aprobación Inicial del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística. Es por ello completamente necesaria la coordinación de todos estos instrumentos.

2.3.1. EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El recientemente aprobado PGOU -Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque- ha adecuado las determinaciones de la figura de planeamiento precedente a las disposiciones de la Ley 7/2002.

Sin embargo, esta Adaptación no tiene competencia para:

- Clasificar nuevos suelos urbanos.
- Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- Alterar la regulación del suelo no urbanizable.
- 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.
- Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- 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 antes de la Adaptación.



Con lo cual, desde el planeamiento vigente -Adaptación Parcial- no es posible hacer frente a posibles imprevistos o dar solución a nuevos requerimientos surgidos posteriormente a su aprobación definitiva.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

Ante las necesidades de la población y con el fin de acelerar el proceso para la subsanación de las carencias existentes en lo referente a la creación de un nuevo cementerio y suelo terciario, la presente Innovación se ajusta al procedimiento establecido para el mismo en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Innovación no sólo asume y respeta las determinaciones establecidas por el PGOU vigente, sino que además las completa, considerando tanto las condiciones urbanísticas como las geográficas. El ámbito delimitado por la Innovación se sitúa al sureste del término municipal entre la Carretera del Higuerón A-383 y la Carretera Nacional 340. La Carretera Nacional 340 está considerada como Sistema General Viario por el Planeamiento Vigente. Gracias a esto, la ubicación de la Innovación está provista de una gran accesibilidad, lo que es una cualidad idónea para situar un nuevo cementerio.

Por otro lado el Sistema General de Equipamientos recogido en el Planeamiento Vigente identifica cuatro cementerios los cuales no abarcan a cubrir las necesidades existentes, y es que, la Innovación, además incrementar el suelo terciario, propone la creación de un nuevo cementerio municipal que solucionará las deficiencias actuales.

2.3.2. EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA EN ELABORACIÓN.

Ante la situación actual, se hace imprescindible la coordinación de la propuesta realizada por la Innovación con la revisión del Planeamiento Vigente (en fase de Aprobación inicial). Ante esta situación habrá que tener en cuenta varios aspectos:

- La Revisión, al igual que la Innovación, plantean en el ámbito la implantación de un nuevo cementerio. Por tanto es clara la voluntad municipal la previsión en estos terrenos de esta dotación.
- La integración de la Innovación en la Estructura General definida por el nuevo Plan General:
 - Integración con el Sistema General de Equipamientos:

La Innovación tiene como objetivo el contemplar la adaptación del sistema de equipamientos a las transformaciones sociales y la localización estratégica y selectiva del nuevo cementerio municipal en la estructura territorial y urbana.

La propuesta de la Aprobación Inicial de ubicación del Cementerio es la misma que la recogida en la presente Innovación, dotada de una gran accesibilidad, con acceso directo desde la carretera CN-340 y la A-383 o carretera del Higuerón, coincidente pues con la definición expuesta en la presente Innovación.

En ambos casos el nuevo cementerio municipal se entiende como una operación de un calado y trascendencia claves en el futuro municipal, conformando una intervención de innegables condiciones articuladoras territoriales.

- La protección del Cortijo del Puerto situado en la margen izquierda del ámbito de innovación.

La Innovación preserva este antiguo cortijo tradicional en los niveles de protección que dicta la Aprobación Inicial del PGOU. La Aprobación Inicial lo incorpora en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos por su valor ambiental y paisajístico dándole el Nivel III de Protección Ambiental. Este nivel corresponde a la mayoría de los edificios y construcciones de arquitectura tradicional sin grandes valores en su tipología u organización en planta, pero que por sus características volumétricas y la composición y resolución de sus fachadas constituyen la imagen de la ciudad al conformar su espacio urbano o cualificar la del territorio. En ellos se obliga al mantenimiento de la fachada y volumen de la primera crujía de edificación, posibilitándose la demolición y reconstrucción del resto cuando sea necesario.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~
 EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 13 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,



Además, no puede perderse de vista el hecho de que la Aprobación Inicial de la Revisión-Adaptación del PGOU de San Roque ha tenido lugar en 2005 antes de la formulación del POTA, por lo que a buen seguro en aplicación de la Norma 45 del POTA el planificador de San Roque tendrá que repensarse el modelo territorial propuesto, lo que provocará una dilación aún más en el tiempo para que el Nuevo Plan General alcance su aprobación definitiva.

Dada las dificultades en la tramitación de la revisión completa del PGOU, el municipio de San Roque precisa activar de manera selectiva aquellas modificaciones puntuales que se encaminen a dotar al municipio de equipamientos necesarios demandados por la población y que no pueden quedar pendientes de la solución del conjunto de problemas que debe resolver el proceso de revisión completa del PGOU. Una de las innovaciones que persiguen un interés público y, además, de satisfacción prioritaria es la presente Innovación del PGOU relativa al Área NU-38, Los Puertos, que permitirá la implantación de un cementerio en la localización adecuada.

2.4. LA INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE SAN ROQUE EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. ANÁLISIS DE SU ADECUACIÓN.

La Disposición Adicional Octava de la LOUA (añadida por el artículo 29 de la Ley 13/2005) requiere la justificación de la integración del Plan General en el modelo territorial autonómico y establece:

"En la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1 regla 2ª de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos".

Esta Disposición Adicional de la LOUA incorpora una norma de conexión con la legislación de ordenación del territorio, con la finalidad de asegurar la congruencia y coordinación de los principales instrumentos de planificación urbanística con la política de ordenación territorial.

Por su parte, la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante, LOTA) establece que el planeamiento urbanístico general (y evidentemente, las Innovaciones del mismo) contendrá, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicas.

Realmente la Disposición Adicional Segunda de la LOTA no requiere la incorporación de forma específica y diferenciada de unas determinaciones sustantivas en el Plan General de Ordenación Urbanística dirigidas desde las exigencias de la ordenación del territorio, sino más bien una valoración o justificación en la Memoria de Ordenación del Plan General de qué incidencia tienen las principales propuestas del mismo en la ordenación del territorio. En definitiva, se trata de que el propio Plan General valore cuál es su congruencia y las repercusiones de sus propuestas en la ordenación del territorio.

La Disposición Adicional Octava de la LOUA viene a reforzar la prevalencia del planeamiento territorial con respecto al urbanístico, pues recuerda la vigencia de la Disposición Adicional Segunda de la LOTA en lo concerniente a que en las propuestas del Plan General se valore el componente territorial y, de otra, asegura que en el proceso de tramitación del planeamiento general, y antes de la adopción del acuerdo de aprobación provisional, la Administración Municipal conozca cuál es la posición (a través del informe) del órgano competente autonómico en materia de ordenación del territorio.

Pues bien, los principales referentes para el análisis de incidencia territorial lo constituyen el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (en adelante, POTCG) y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante, POTA), y a los que debe adecuarse la presente Innovación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 en el punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,



En la tramitación de la presente Innovación, recayó tras el acuerdo de aprobación inicial, Informe de Incidencia Territorial, que fue emitido por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas, en noviembre de 2010. Pero este Informe, se presenta ya desactualizado porque el mismo se elaboró antes de la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (en adelante, POTCG).

Por tanto, debe acontecer un nuevo análisis territorial por parte del órgano competente para la aprobación definitiva de la presente Innovación, en el que además se tengan presente las alteraciones incorporadas en el trámite desde el acuerdo de aprobación inicial.

Por ello, a continuación esta Memoria de Ordenación incorpora el presente Capítulo de Incidencia Territorial de esta presente Innovación, adaptado al nuevo marco territorial ofrecido por el POTCG que fue aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012).



2.4.1. LA INTEGRACIÓN DE LA INNOVACIÓN EN EL NUEVO MODELO TERRITORIAL ESTABLECIDO POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG) fue aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012) y es el documento de referencia inexcusable para valorar la idoneidad de la propuesta de ordenación establecida en la presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque. En los párrafos siguientes se procederá a realizar una disección de aquellas determinaciones, directrices y recomendaciones de ordenación territorial de especial incidencia en los terrenos afectados por la Innovación estructurando el análisis en cuatro grandes apartados: Movilidad, Ordenación y Compatibilización de Usos, Crecimiento Urbano y Protección Territorial.

I. La adecuación de la Innovación al sistema de movilidad establecido en el POTCG. Los usos propuestos no tienen incidencia negativa sobre los grandes ejes estructurantes del área metropolitana.

En el Informe de Incidencia Territorial de noviembre de 2010, realizado con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del POTCG, se consideraba que el equipamiento cementerio no implicaría un aumento significativo en el flujo de tráfico de las redes arteriales de la Comarca, sin embargo, dicho Informe consideraba que el uso comercial-terciario, "puede implicar una incidencia territorial negativa sobre los ejes estructurantes del área metropolitana".

Esta duda sobre la incidencia de la Innovación en el funcionamiento de las redes viarias principales de la comarca (A-7 y A-383), que se planteaba en el Informe ha quedado definitivamente resuelta una vez que los órganos específicos de la Administración competente en materia de carreteras han verificado que las propuestas de esta Innovación no suponen una incidencia negativa sobre los citados ejes estructurantes.

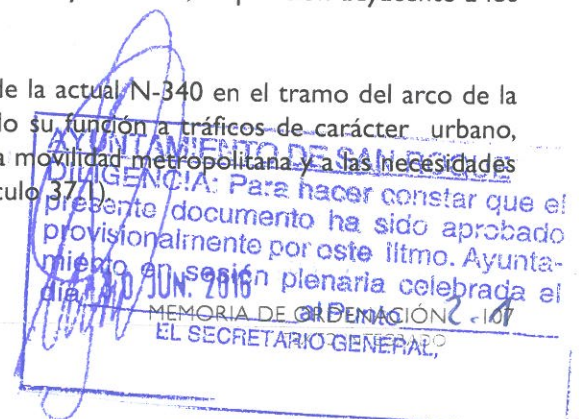
En todo caso, el análisis de la movilidad y redes viarias principales debe realizarse desde el marco del POTCG vigente, que no sólo recoge las redes existentes sino que además prevé acciones complementarias.

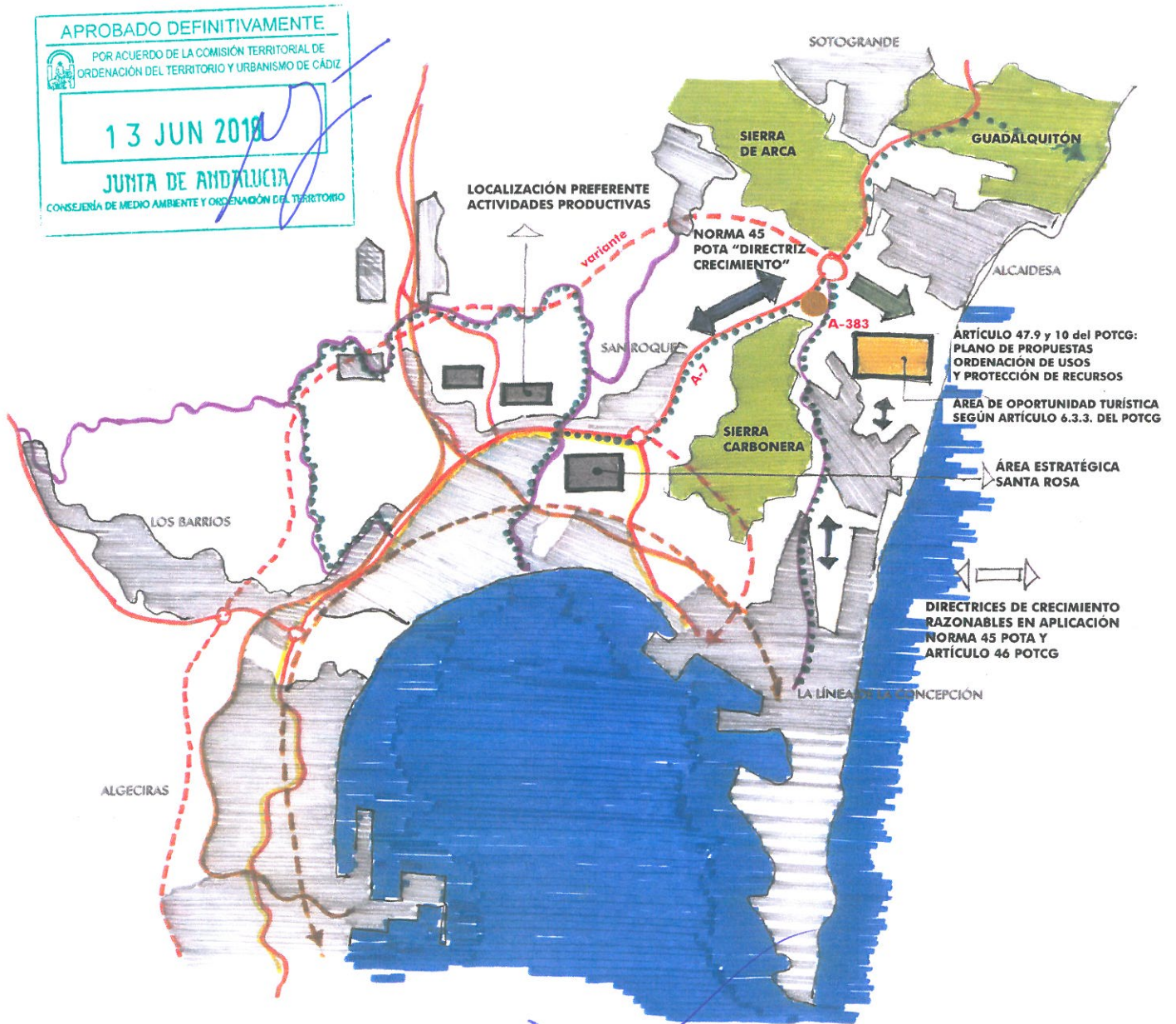
Las acciones del POTCG más destacables en aspectos relacionados con la movilidad en la Unidad Territorial que inciden de manera determinante en la Innovación del PGOU son:

- El POTCG plantea una nueva Variante de la A-7; un viario de alta capacidad de conexión entre la A-381 y la A-7 que parte, por el norte, a la altura del actual enlace entre ésta y la A-383, en posición adyacente a los terrenos objeto de la presente Innovación.
- Al tiempo, el POTCG propone la remodelación a vía urbana de la actual N-340 en el tramo del arco de la Bahía, así como de la CA-4 (San Roque- La Línea), adecuando su función a tráfico de carácter urbano, mediante el ajuste de sus condiciones físicas y geométricas a la movilidad metropolitana y a las necesidades de los modos de transporte público y no motorizados (Artículo 371).

~~DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL~~





APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2016
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.ª
 EL SECRETARIO GENERAL,

- En la carretera N-340, una vez puesta en funcionamiento la autovía A-48, se incluirá una plataforma reservada de uso estacional para la circulación preferente de transporte público colectivo entre la Bahía de Algeciras y las Playas de Tarifa, así como para carriles-bici.
- Los ramales de la A-7 y la A-383 adyacentes a los suelos afectados por la Innovación se integran en la Red de Itinerarios Recreativos propuesta en el POTCG mediante la incorporación de plataformas peatonales, carriles-bici y miradores selectivamente localizados.
- El POTCG considera prioritario actuar en los accesos al Litoral en Guadalquivir y Torrecarboneras en el término Municipal de San Roque. A tal efecto identifica un itinerario que parte de la A-383 a la altura del ámbito de la presente Innovación (ver Plano de Ordenación y Protección de los Recursos).

Con estas actuaciones se va a producir un cambio de dinámica en la intensidad de canalización de flujos rodados en el entorno de los terrenos apostando firmemente por mejorar las condiciones del transporte público y los modos no motorizados. Estos objetivos inciden claramente en el "establecimiento de un cambio de ciclo" en la accesibilidad a los suelos de la Innovación y posibilita la instrumentación de medidas de ordenación complementarias al POTCG que refuercen estos planteamientos orientados a conseguir unos índices razonables de movilidad sostenible en la Comarca. Así:

- El ramal de la A-7 que discurre entre el enlace con la A-383 y la CA-34 verá sustancialmente minimizada su intensidad de tráfico, toda vez que, a corto plazo, el proveniente del exterior se encauzará a través de la nueva variante, contribuyendo, claramente, a evitar la saturación del viario, criterio clave para la localización de nuevos usos terciarios (Artículo 60.1.a). Ello refuerza, si cabe, la respuesta favorable emitida por las Administraciones Sectoriales al diseño de los accesos rodados al ámbito de la Innovación desde la A-7 y la A-383.
- Esta minimización, unido a la incorporación del referido ramal de la A-7 y la A-383 en la red estructural de itinerarios recreativos, aconsejan implementar medidas de fomento del transporte público, similares a las planteadas en el POTCG para la N-340 entre Algeciras y Tarifa, extendiendo, hacia ambas arterias, la condición de viario multimodal que el POTCG otorga al tramo de la N-340 en el arco de la Bahía. Con ello se conseguiría integrar en la red básica de transporte público el sector norte de la Unidad Territorial donde se detectan ciertos síntomas de desabastecimiento por parte del POT, cuestión ésta sorprendente ya que, al tiempo, es el ámbito donde se enclavan los desarrollos turísticos de mayor relevancia y calidad (Guadiaro, Sotogrande, La Alcaidesa, Santa Margarita).
- Los suelos de la Innovación adquieren una condición estratégica para la configuración de un régimen de accesos al Litoral Mediterráneo que fortalezca el transporte público y los modos no motorizados. En este sentido, la propuesta de ordenación posibilita la materialización de un Intercambiador Primario ("terminal cabecera" de autobuses para el Litoral + aparcamientos disuasorios) convenientemente relacionado con la red de intercambiadores propuesto en Taraguilla y La Línea- asociada a la propuesta de tren-tranvía del arco de la Bahía- que podría constituirse en una acción de vital importancia para favorecer la transferencia hacia estos modos desde el automóvil privado en los accesos al Litoral. Al tiempo, se facilitaría la integración de la oferta de servicios terciarios propuesta en la red de transporte público supramunicipal de alta capacidad, criterio fundamental para la localización y emplazamiento de estas iniciativas en aplicación de la LCIA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 31 JUN 2015 al Punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
 13 JUN 2015
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En consecuencia, la propuesta de Innovación se adecua y es congruente con las acciones de movilidad previstas en el POTCG.

Pero además, la presente Innovación formula una propuesta congruente con la capacidad de las redes generales en su configuración actual. En este sentido se ha elaborado un Estudio de Movilidad que se incorpora como Anexo.

Las conclusiones de este Estudio son las siguientes:

Las principales incertidumbres sobre el funcionamiento de la red viaria con la puesta en carga de la Innovación de Los Puertos se refieren por un lado a las afecciones generadas sobre la capacidad de la red viaria de articulación territorial, es decir, la A-7, la futura variante de la A-7 y la A-383, y por otro lado a la funcionalidad de los enlaces desde ambas autovías. El Estudio realizado ha tenido por objeto aportar datos para demostrar que ambas cuestiones están adecuadamente planteadas por la ordenación propuesta, concluyendo que no afectaran a la capacidad de la autovías, y de forma que la capacidad del enlace propuesto es suficiente en el escenario futuro más probable.

Se han realizado proyecciones de futuro a 20 años desde la puesta en servicio de la nueva infraestructura (año 2030), hipótesis que supera las especificaciones contenidas en los Planes de Transporte Metropolitano, con objeto de garantizar la fiabilidad de los Estudios desde la puesta en servicio, y por tanto la fiabilidad obtenida será lógicamente mayor.

Los resultados del análisis de los niveles de servicio resultantes para las diferentes alternativas consideradas son los siguientes:

ANÁLISIS DE LOS NIVELES DE SERVICIO RESULTANTES EN LAS AUTOVIAS TERRITORIALES A-7 Y A-383	
INFRAESTRUCTURA AFECTADA POR LA INNOVACION	NIVEL DE SERVICIO
A-7 ESTADO ACTUAL	C
A-7 HORIZONTE 2.030, SIN VARIANTE A-7	D
A-7 HORIZONTE 2.030, CON NUEVA VARIANTE DEL POT CAMPO DE GIBRALTAR	entre B y C
A-383 ESTADO ACTUAL	A
A-383 HORIZONTE 2.030	entre C y D



En la hipótesis más desfavorable, el estudio de movilidad arroja un aumento del 15 % de la intensidad media de vehículos en las carreteras de la red general, realizándose esta hipótesis desde la consideración de la implantación del uso de gran superficie (comercial) minorista, que es un uso finalmente descartado, por lo que el incremento final de la intensidad será inferior a dicho porcentaje.

Finalmente, los enlaces previstos con la red viaria de articulación territorial cuentan con informes favorables de la Consejería de Obras Públicas y del Ministerio de Fomento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 28 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 FEB 2015.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB 2015.
EL SECRETARIO GENERAL,
oferta de servicios terciarios en relación con las directrices del POTCG Usos. La justificación de su emplazamiento y su integración en el nuevo

2. Los usos de equipamiento-cementerio y la sobre Ordenación y Compatibilización de modelo territorial propuesto por el POTC.

El Informe de Incidencia Territorial de noviembre de 2010, manifestaba adecuada la posición del equipamiento cementerio "al corresponder un criterio de centralidad con respecto a la diversidad de núcleos del área metropolitana y no implicar un aumento significativo en el flujo del tráfico de las redes arteriales de la Comarca (A-7 y A-383)", por ello, consideraba que no supone una incidencia territorial negativa sobre el entorno.

Las dudas sobre la idoneidad de la ubicación del uso de servicios-terciarios, venían anudadas a la presunción de que las mismas podían tener una incidencia negativa sobre los grandes ejes estructurantes del área metropolitana (al provocar un aumento de los flujos de tráfico). En consecuencia, resuelta la viabilidad desde el punto de vista de la movilidad de la actuación pretendida, el principal obstáculo formulado en el Informe de Incidencia Territorial, en materia de usos, debe entenderse que queda sin fundamento propio.

De otra parte debe tenerse presente que esta Innovación, en la tramitación seguida -tras el Informe de Incidencia Territorial- ha procedido a ajustar su contenido edificatorio y de usos. Así, la edificabilidad inicial propuesta se ha reducido en aproximadamente un 20% de otra, la implantación del uso pormenorizado de gran superficie comercial minorista no se habilita por esta Innovación, sino que queda prohibido.

Pues bien, a la vista de su propuesta final, debe concluirse que los usos propuestos en los terrenos a que se refiere la presente Innovación son conforme con las directrices establecidas por el POTCG.

La Innovación del PGOU de San Roque presenta como principal objetivo de ordenación la conformación de un Área de Nueva Centralidad que promueva el Reequilibrio y la Refuncionalización en el sector norte de la Aglomeración.

El POTCG identifica dos actividades estratégicas para la Comarca del Campo de Gibraltar a cuyo fortalecimiento contribuye decisivamente la propuesta de la presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque: Los Usos Terciarios y las Actividades Turísticas. De tal forma, que el análisis de conformidad con las directrices territoriales sobre ordenación y uso, deben realizarse desde una integración de las determinaciones que el POTCG realiza para ambas actividades.

En relación con los usos terciarios, el POTCG explicita una serie de criterios genéricos de localización (artículo 60.1.a) entre los que destacan: la proximidad a zonas residenciales, la integración en tramas urbanas existentes y la sinergia con las centralidades de la red de asentamientos, evitando la saturación del viario.

En gran medida estos criterios genéricos coinciden con los señalados en la Ley de Comercio Interior de Andalucía para la implantación de establecimiento comercial en la categoría de gran superficie de minoristas. Pues bien, la presente Innovación ha descartado la implantación de esta tipología de establecimientos comerciales.

De otra parte, debe considerarse que el criterio de la proximidad con el suelo de uso residencial e integración en tramas urbanas existentes es un criterio general y no una norma que no admite excepciones.

En este sentido cabe recordar que el artículo 9.A) d) de la LOUA admite la posibilidad de implantar nuevos desarrollos que por su uso turístico u otras características no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado "por razones que habrán de motivarse".

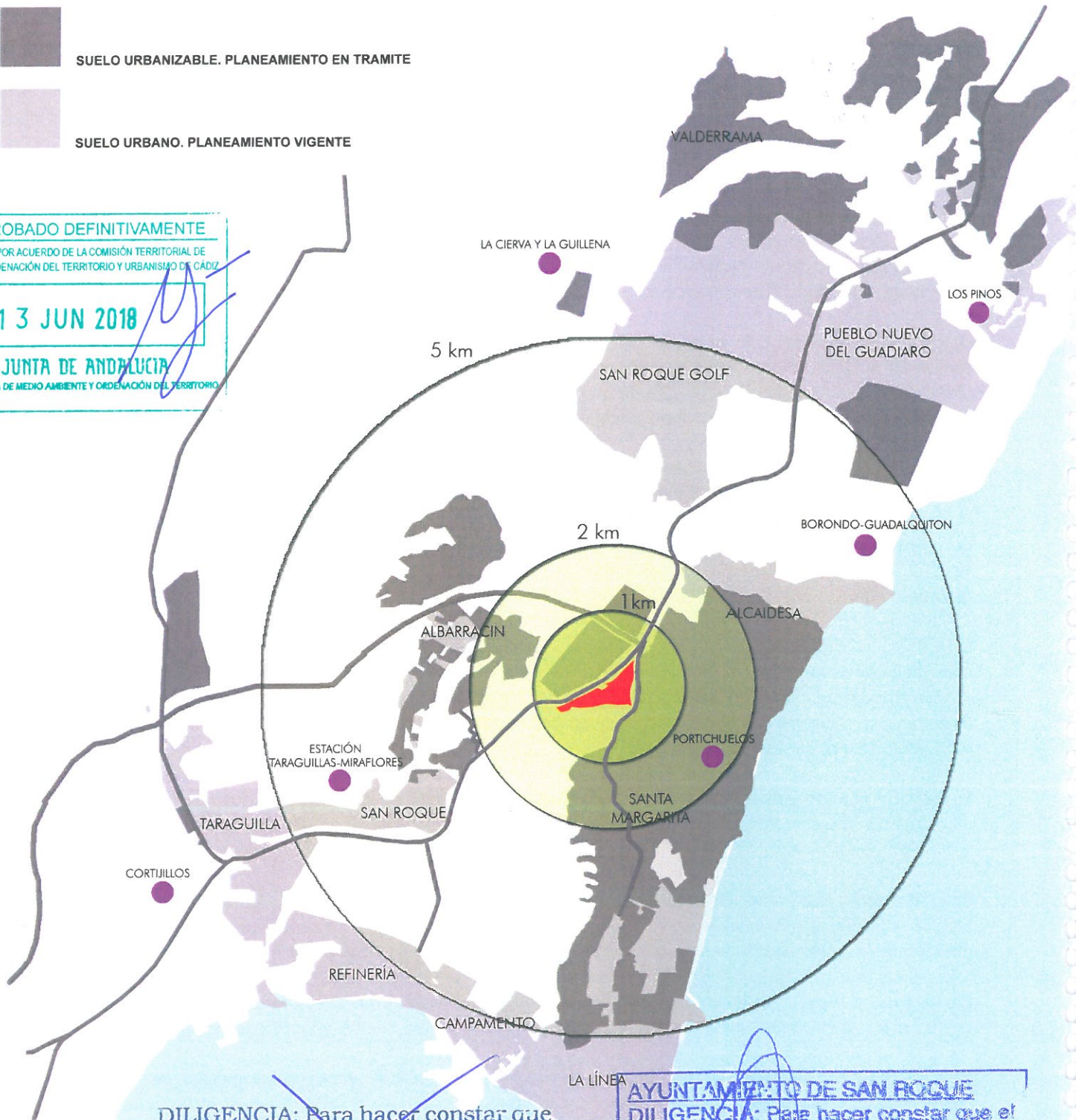
En el presente caso, no puede olvidarse que la presente Innovación tiene un componente esencial que exige su emplazamiento separado de la trama de las zonas residenciales del suelo urbano consolidado: es el equipamiento-cementerio.

Esta es la razón principal de la localización, pero la implantación de un área de servicios terciarios (diferente al de la gran superficie de minorista) en sus inmediaciones se presenta además como una actuación coherente con las directrices específicas establecidas por el POTCG para la zona territorial en que se localiza.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- NUEVOS DESARROLLOS PREVISTO POR EL P.O.T.
- SUELO URBANIZABLE. PLANEAMIENTO EN TRAMITE
- SUELO URBANO. PLANEAMIENTO VIGENTE

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día

Debe advertirse que la interpretación de las directrices del POTCG no puede realizarse de manera parcial, sino de manera global e integrada, es decir, una interpretación sistemática y finalista del conjunto de sus propuestas dado que es un documento que establece una ordenación integral e integrada del territorio.

las directrices del POTCG no puede realizarse de manera parcial, sino de manera global e integrada, es decir, una interpretación sistemática y finalista del conjunto de sus propuestas dado que es un documento que establece una ordenación integral e integrada del territorio.

Y en la búsqueda de esa interpretación sistemática, también debe tenerse presente para una correcta evaluación y alcance del criterio genérica de la implantación de las actividades comerciales en posición integrada en el sistema de asentamientos cuál es la realidad del sistema de asentamientos del propio ámbito subregional objeto del POTCG, y cuáles son las previsiones que el mismo establece sobre sus zonas de futuro crecimiento.

En primer lugar, el sistema de asentamientos de la Comarca del Campo de Gibraltar se caracteriza en la actualidad por su dispersión y síntomas evidentes de aislamiento, monofuncionalismo turístico-alojativo y ausencia de integración.

Sólo en el término municipal de San Roque existen 10 núcleos de población diferenciados, que el POTCG asume (sin dejarlos fuera de ordenación pese a su posición distante) y es más, incluso, alguno de dichos núcleos localizan zonas residenciales en colindancia con usos de actividades industriales potencialmente peligrosas.

Para superar ese aislamiento y monofuncionalismo, y al tiempo, reforzar las relaciones entre los núcleos de la aglomeración, el POTCG incorpora una serie de directrices específicas sobre nuevas zonas de crecimientos, que no pueden obviarse en el análisis de incidencia territorial de la presente Innovación.

Quiere ello decir que la exigencia genérica para la implantación de nuevos usos comerciales de su proximidad a las zonas residenciales e integración urbana, debe realizarse conforme las propias decisiones que establece el POTCG sobre nuevas zonas de crecimiento urbanístico, que situadas en posición aislada con respecto a la estructura actual consolidada, sin embargo van a venir a reforzar la integración del conjunto de núcleos dispersos que actualmente presenta la Aglomeración del Campo de Gibraltar.

Una interpretación restrictiva de la directriz genérica de exigencia de proximidad, entendiéndolo por tal, la contigüidad al suelo urbano consolidado actual, provocaría la paradoja de que quedasen desactivadas todas las propuestas estratégicas que el propio POTCG formula en ámbitos hoy aislados, pero cuya transformación se considera necesaria para provocar el efecto de potenciar la integración de los núcleos de población existentes.

En definitiva, quiere ello decir que la motivación de justificación suficiente para admitir la implantación de nuevos desarrollos urbanísticos con usos diferentes a los residenciales a que se refiere el artículo .A) d) de la LOUA, se encuentra en la propia estrategia del Plan Subregional sobre la ordenación de los usos turísticos en el litoral, tomando como referente el trazado de la N-340.

Evidentemente, a día de hoy la iniciativa prevista en la presente Innovación se encuentra distanciada- no mucho- de los núcleos de población. Ahora bien, el POTCG asigna vocaciones turísticas de corte estratégico a los terrenos adyacentes, configurando al tiempo una nueva red de infraestructura, por lo que, a medio plazo, la actuación propuesta se integrará sin dificultad alguna en la nueva estructura territorial diseñada por el Plan Subregional.

En efecto, en relación con los usos turísticos, el artículo 63.3 del POTCG establece que en el litoral mediterráneo, los Ayuntamientos de La Línea de la Concepción y San Roque podrán clasificar sectores de suelo urbanizable para uso turístico en la zona delimitada por la autovía A-7, la carretera A-383 y el Litoral cuya superficie máxima será de 160 Hectáreas para cada municipio. Es decir, un total de 320 Hectáreas destinadas a usos turísticos en las que se concentran los esfuerzos de la planificación territorial por cualificar un sector de actividad económica de vital importancia para la recuperación de la comarca, que se localizarán preferentemente en el vacío existente entre las urbanizaciones de La Alcaidesa y Santa Margarita, en posición adyacente a los terrenos de la presente Innovación.

↳ Gto no lo dio el POTCG.

Por ello, con esta directriz específica del propio Plan Subregional, la posición del ámbito de la presente Innovación adquiere un carácter en el interior de esta nueva estructura territorial que no puede desconocerse en el análisis de su compatibilidad con las propuestas del POTCG.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~

ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN. LOCALIZACIÓN
NÚCLEOS URBANOS CONSOLIDADOS Y NUEVOS DESARROLLOS PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 20 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2015.

La oferta de servicios terciarios (con dominancia de los usos comerciales) que se incorpora en la presente Innovación, se presenta así como una oferta complementaria al desarrollo de estas nuevas zonas turísticas.

Por ello, la presente Innovación del PGOU de San Roque, ayuda y fortalece la cualificación de la oferta turística a desarrollar en el Litoral Mediterráneo. Las actividades de ocio, esparcimiento, comercio y consumo se constituyen en complementos imprescindibles de las fórmulas de alojamiento turístico. En los Lugares del Turismo este tipo de actividades junto con la oferta dotacional y de servicios y la red ambiental, se constituyen en los verdaderos protagonistas del espacio urbano resultante. Esta constatación ha llevado a algunos autores a afirmar que, en los espacios turísticos, el alojamiento se convierte en el "equipamiento del equipamiento", expresión que enfatiza la importancia que estos nutrientes funcionales adquieren para el fortalecimiento, cualificación, excelencia y atractivo de la actividad turística.

Por tanto, el análisis de localización e idoneidad del uso debe realizarse necesariamente conforme al conjunto de directrices que configuran el nuevo modelo territorial que se proyecta, y además directrices que deben aplicarse desde una interpretación sistemática e integrada, del conjunto de las mismas que se establecen en el POTCG.

Y es que es el modelo territorial previsto en el POTCG (y no el actual, el de la configuración existente hoy en día del sistema de asentamientos, porque éste pretende ser alterado por la ejecución de las propias decisiones previstas en el nuevo modelo del Plan Subregional) el que ha de convertirse en el "escenario de valoración" para determinar con rigor la idoneidad de la ubicación elegida por la Innovación, adecuando los "tiempos de su desarrollo" de esta iniciativa a la materialización previa o simultánea de las actuaciones diseñadas en la planificación territorial que avalan el cumplimiento de los criterios de localización antes expuestos.

Es en este contexto -del nuevo modelo territorial propuesto en el POTCG- en el que los terrenos de la presente Innovación se constituyen en la Puerta de Entrada hacia la oferta turística desarrollada en el Litoral Mediterráneo que pretende fortalecer, por lo que los criterios genérico de localización de los usos terciarios relativos a su proximidad (a fórmulas alojativas turísticas) e integración (en nuevas tramas urbanas) quedan cumplidamente satisfechas.

Tal y como expresa César Augusto Solderriga a la hora de descifrar los valores urbanos de las nuevas centralidades, la construcción de éstas es una fórmula valiosa de renovación y reequilibrio urbano, pues no sólo permite adoptar la ciudad a las nuevas lógicas de producción, sino que además facilita la articulación de tejidos urbanos inconexos e infradotados".

En este sentido debemos exponer que los tres grandes criterios de localización que presiden la toma de decisiones sobre iniciativas de condición, carácter y escala como la planteada en la Innovación son: la alta accesibilidad- multimodal, en éste caso al concurrir en las arterias que delimitan la actuación su condición de canales rodados de alto poder articulador en la comarca, su incorporación a la red de itinerarios estructurantes recreativos y paisajísticos y su posible integración en la red básica de transporte público, la visibilidad- atributo éste fundamental en los procesos de polarización territorial- y el valor simbólico de ciertos enlaces del sistema de infraestructuras- cuestión esta evidente, máxime con la construcción, a corto plazo, de la Nueva Variante de la A-7, tal y como hemos expuesto en párrafos precedentes-.

En definitiva, la actuación se sitúa en una localización que presenta todos los ingredientes necesarios para constituirse en un punto singular del sector norte de la comarca del Campo de Gibraltar, contribuyendo decisivamente a incrementar su legibilidad y comprensibilidad postulándose, por tanto, como una operación estratégica y estructural en el nuevo modelo territorial visualizado en el POTCG.

Desde estas consideraciones se concluye que la actuación terciario-comercial prevista en la presente Innovación se integra pacíficamente en la ordenación territorial en el sector norte de la Comarca del Campo de Gibraltar incidiendo positivamente en todos los aspectos, objeto de valoración relacionados en el artículo 60.I.b) del POTCG:

- Modelo de ciudad: actuación orientada al reequilibrio funcional del sector norte de la Bahía de Algeciras y concebida con vocación de centralidad territorial y funcional respecto al Litoral Mediterráneo.

el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha

26 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2015 al Punto 3.º de la Orden del día.
EL SECRETARIO GENERAL

Ordenación de la movilidad fomentando el cambio de patrones de comportamiento del usuario del espacio turístico fortaleciendo las alternativas del transporte público y los modos no motorizados.

- Capacidad de carga de infraestructuras y servicios de transporte. Los informes sectoriales avalan la idoneidad infraestructural de la actuación propuesta.
- Integración urbana y paisajística. La operación contribuirá a la generación de un nuevo hito arquitectónico en una situación especialmente idónea para caracterizar un punto singular del sistema de infraestructuras arteriales de la Comarca (Enlace A-7- Nueva Variante A-7-A-383). Con ello se incide en mejorar la legibilidad de este ámbito territorial. En cierto modo, tal y como reflexiona el catedrático Manuel Solá-Morales, se plantea la construcción de "una esquina metropolitana", por analogía con la capacidad figurativa y de singularización de la escena y el paisaje urbano que tienen las esquinas en la ciudad tradicional, una puerta de entrada a la Nueva Ciudad Turística que plantea el POTCG en el Litoral Mediterráneo.
- Medio Ambiente. La actuación se asienta sobre un soporte territorial ausente de valores naturales a proteger, en una ubicación próxima a uno de los ámbitos de mayor significación ambiental del área- la Sierra de Carboneras- con la que desarrollará relaciones paisajísticas de intervisibilidad, actuando por contraste entre el fondo homogéneo del paisaje natural y la emergencia del objeto arquitectónico resultante, ofreciéndose como nueva referencia visual a un entorno territorial de difícil lectura e interpretación.

En conclusión a la actuación prevista presenta condiciones de continuidad y proximidad espacial a desarrollos turísticos de condición estratégica propuestos en la planificación territorial. Se propone, pues, la implantación de una oferta complementaria al alojamiento turístico a desarrollar en estas iniciativas localizada en posición colindante promoviendo, con ello, la compacidad del modelo urbano-territorial resultante.

En cualquier caso, es lo cierto que la implantación del suelo dotacional del nuevo cementerio del municipio en la localización propuesta por esta Innovación ha sido considerado por el Informe de Incidencia Territorial -inicialmente emitido- como favorable, en la medida que debe ubicarse separado de áreas residenciales actuales.

Pero su localización además obedece a otra razón territorial relacionada con la cohesión estructura general del municipio: debe emplazarse en una posición intermedia entre los principales núcleos de población existentes, a fin de servir conveniente a todos ellos, dado su carácter de sistema general de equipamiento.

De otra parte, es lo cierto, que la implantación de cualquier nuevo sistema general dotacional, representa una oportunidad de activación territorial, de incorporar otros usos complementarios. En este sentido, es orientación del POTA que los grandes equipamientos pueden y deben contar con usos complementarios.

Por tanto, dado que el emplazamiento de este nuevo sistema general de equipamiento se considera el correcto y el necesario; desde el punto de vista de la ordenación del territorio; no puede aducirse e ahora que el uso complementario (el de servicios terciarios) se presente en posición aislada respecto a los núcleos urbanos existentes; pues se olvidaría que este sistema general de equipamiento al servicio del conjunto de la ciudad, de implantación necesario, una vez ejecutado merecería la condición de suelo urbano, de modo que nada impediría en el futuro plantear una innovación que permitiera esos usos complementarios en colindancia con el equipamiento general urbano creado. Si esta opción es legítima, nada impediría, desde el punto de vista del principio general de celeridad y eficacia en el actuar de la Administración, admitir desde un primer momento que es legítimo plantear la habilitación de los usos complementarios a la creación del equipamiento general urbano, dado que la implantación de aquellos es la que posibilita la viabilidad económica de éste.

3. La orientación de los nuevos crecimientos en el POTCG.

El artículo 56 de la normativa del POTCG desarrolla las determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos. Entre estas destaca la establecida en el apartado 2 b) donde regula la necesidad de "destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social".

Pues bien, la caracterización de usos propuesta (Nuevo Cementerio, Centro de Servicios Terciarios, de Ocio, Oficinas y usos Hoteleros, Intercambiador de Transporte y Equipamiento sociales) responden íntegramente a la exigencia del artículo 56 del POTCG. Por consiguiente, la ubicación elegida para el desarrollo de esta oferta

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
SUNTA DE ANTON
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 20 JUN 2018 a las 12:00 horas.

conjunta de dotaciones, servicios y usos de interés social y económico se considera especialmente idónea y adecuada para el cumplimiento de los objetivos territoriales del Plan Subregional, en base a las siguientes consideraciones, en gran medida desarrolladas con anterioridad:

1. Goza de una óptima accesibilidad multimodal.
2. No produce saturación alguna en el viario estructurante, como ha quedado justificado en párrafos precedentes, y confirmado en el carácter favorable de los informes emitidos por los órganos administrativos competentes.
3. Presenta una posición estratégica en el territorio vinculada a puntos singulares de la red arterial (Enlace A-7-Nueva Variante-A-383).
4. Se postula como referencia funcional del Litoral Mediterráneo, al aportar valor añadido a la oferta turística sobre la que bascula el objetivo de cualificar este sector de actividad económica, en aplicación del artículo 63.3 del POTCG.
5. Se encuentra garantizada su correcta conexión con las redes de infraestructuras.
6. Promueve la mejora de la red básica de transporte público modificando el régimen de accesos al Litoral y garantizando la accesibilidad a las dotaciones de Rango Ciudad previstas en la actuación desde este modo de desplazamiento y modos no motorizados.
7. Configura una Nueva Centralidad Territorial orientada al reequilibrio funcional del sistema de asentamientos existente en el término municipal de San Roque, mitigando su actual desarticulación y aislamiento y apostando, al tiempo, por mejorar sustancialmente la cercanía y el acceso de los consumidores a la oferta comercial de la Comarca.
8. Fomenta el policentrismo de la estructura territorial de la Bahía de Algeciras, equilibrando la excesiva acumulación de funciones centrales existente en el entorno del tramo de la N-340 del arco de la Bahía.
9. Se adapta a la morfología del territorio y desarrolla relaciones paisajísticas de intervisibilidad con escenarios naturales relevantes como la Sierra del Arca y la Sierra de Carboneras, sin afectar a espacios relevantes desde el punto de vista ambiental.
10. Se localiza en continuidad con suelos potencialmente urbanizables de uso turístico y condición estratégica-propuestos en el POTCG- promoviendo la conformación de una estructura territorial juiciosamente compacta, vertebrada y articulada.

DE LA COMARCA DE SAN ROQUE
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 13 JUN 2018

4. El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y la Protección Ambiental. El ajuste justificado de la zona de protección territorial.

El análisis ambiental de los terrenos objeto de la presente Innovación establece las siguientes observaciones:

Un primer acercamiento al estudio del terreno así como el entorno cercano a La Finca Los Puertos, muestra una caracterización general del soporte territorial en la que destaca la ausencia casi total de masa forestal arbórea, la alta erosión del suelo y la falta de masa forestal herbácea y arbustiva.

Se trata por tanto de un soporte territorial caracterizado por una clase de calidad ambiental baja en su mayoría. Las áreas ambientalmente relevantes y especialmente sensibles identificadas en el entorno de la actuación (Yacimientos Arqueológicos Cerro de Los Infantes y Cueva de la Horadada, las Formaciones Rocosas Prominentes, los arroyos de la Mujer y la Doctora, la Población de *Drosophyllum lusitanicum* y las Vías Pecuarias) no incluidas en el ámbito objeto de innovación, no se ven afectadas ni sufren impacto ambiental derivado de la implantación de la actividad en el territorio.

~~DILIGENCIA:~~ Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

En CONCLUSIÓN, la Innovación con Ordenación Pormenorizada del PGOU de San Roque en el ámbito de la finca "Los Puertos", en su conjunto, muestra un ajuste altamente notable entre las determinaciones y usos previstos y la Capacidad de Acogida del territorio afectado, requiriéndose sólo medidas correctoras leves para su minimización y un adecuado programa de control y seguimiento.

Por su parte el Planeamiento General vigente en el Municipio de San Roque clasifica estos suelos como no urbanizables dentro de la categoría "rural o natural".

Pese a la caracterización de baja calidad ambiental que presenta la Finca, el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar incluye una parte de los suelos de la Innovación (en concreto, 31 has aproximadamente) afectados por la zonificación de Protección Territorial (Zona de Interés Territorial de la Sierra de Carboneras), que se definen "en razón a sus valores singulares, ambientales, paisajísticos, culturales agrarios, por presentar riesgos naturales o por su función equilibradora del territorio".

Ahora bien, conforme se ha acreditado por el Informe de Evaluación Ambiental al que ha sido sometida la presente Innovación, ninguno de estos valores (ambientales, paisajísticos, culturales o agrarios) concurre en los terrenos objeto de Innovación,

Como se ha puesto de relieve en la Memoria de Informa y en el Estudio de Impacto Ambiental, el ámbito de la presente Innovación no se incorpora en ningún Espacio Natural Protegido declarado ni ningún Lugar de Importancia Comunitaria de los propuestos al Ministerio de Medio Ambiente por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, y aceptados por la Comisión Europea. Únicamente se identifican en algunas zonas del ámbito territorial especies vegetales identificadas como Hábitats de Interés Comunitario (HIC). En concreto se constata, en concretas zonas, de la presencia del HIC codificado como 5333, Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos (fruticedas termófilas. Matorrales termomediterráneos y preestéticos), correspondiendo con dos asociaciones vegetales, la *Asparago aphylli-Calicotometum villosae* y la *Asparago albi-Rhamnetum oleoidis*. La presencia esporádica de retamales es común en muchas zonas andaluzas, sin requerir la delimitación de algunas figuras de especial protección.

En cualquier caso, la delimitación de la zona de interés territorial no obedece a la presencia de retamales, porque esta especie existe en otros ámbitos que no se incorporan a la zonificación de protección territorial por el POTCG. Además, en el caso de la finca Los Puertos, la presencia del citado HIC sólo afecta a una superficie de 1.3 has y localizado en su parte más occidental. En este punto en la Evaluación de Impacto Ambiental de la presente Innovación se adoptan medidas para la protección de este HIC, al destinarse dicha zona a espacio libre público.

Hay que tener presente que las Zonas de Protección Territorial, es la categoría de protección de menor valor ambiental que identifica el propio POTCG, dado que las principales son las Zonas de Protección Ambiental.

De otra parte, debe recordarse que **en la normativa del POTCG la pertenencia de los terrenos de la Zonas de Protección Territorial al suelo no urbanizable no es en todos los casos obligada, dado que en el apartado 2 del artículo 75 de dicha normativa, posibilita que justificadamente puedan contar con una clasificación de suelo diferente.**

Dentro de las Zonas de Protección Territorial, se encuentra la Sierra de Carboneras como Zona de Interés Territorial. Según la Memoria de Ordenación es el interés que se protege es el valor paisajístico de este elemento (página 39 de la Memoria del POTCG). En la Memoria de Información, la Sierra de Carboneras merece simplemente un párrafo, centrándose en su valor paisajístico.

En realidad, los terrenos de la finca de Los Puertos no se localizan en lo que debe considerarse como tal sierra sino en sus inmediaciones.

~~DILIGENCIA se localizan en lo que debe considerarse como tal sierra para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 7 de FEB 2015~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
7 de FEB 2015
COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
13 JUN 2018
MEMORIA DE ORDENACION
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Así en el POTCG, los terrenos objeto de la presente Innovación se localizan en la parte final de uno de los ámbitos que cierran la delimitación que realiza de la Zona de Interés de Sierra Carbonera. La delimitación precisa de lo que debe considerarse Sierra Carbonera no se encuentra en ningún documento de la Administración ambiental, ni se expresa en la Memoria de Información. En los planos de ordenación del POTCG, en realidad tampoco se realiza una delimitación propiamente dicha, con unos contornos precisos, sino con una técnica de representación diluida.

Por tanto, el Plan de Ordenación del Territorio realiza una delimitación genérica- acorde al nivel de resolución exigible a su escala de reflexión- del área a proteger de la Sierra de Carboneras; delimitación genérica que es preciso concretar y definir por el planeamiento general.

Cada escala de análisis, diagnóstico y proyectación de un territorio debe desarrollar el nivel de resolución apropiado y ajustado al grado de conocimiento de los fenómenos a estudiar que proporciona aquélla. No resulta lógico exigir al Plan de Ordenación del Territorio Subregional que incorpore los matices que afloran al realizar un estudio más exhaustivo y pormenorizado de la caracterización ambiental de los terrenos de la presente Innovación.

Por ello, con buen criterio, la Normativa del POTCG define la capacidad de ajuste a desarrollar por los instrumentos de planificación jerárquicamente inferiores (en especial los instrumentos de planeamiento general). Esta regulación resulta absolutamente imprescindible para que la transición entre las diferentes escala del proyecto de un territorio se produzca de manera pacífica.

Así el apartado 3 del artículo 8 del POTCG regula que *los instrumentos de planeamiento general y los Proyectos de Actuación aplicarán las determinaciones y se ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en este Plan de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regulación de los límites será posible siempre que el resultado no suponga una disminución o incremento de la superficie de la zona afectada en el municipio superior al 10% y el nuevo límite esté constituido por elementos físicos o territoriales reconocibles.*

Pues bien, en el Anexo V de esta Memoria se incorpora la justificación del ajuste que la presente Innovación de planeamiento general del municipio de San Roque, en ejercicio de la facultad otorgada por el art.8.3 de la Normativa del POTCG, propone realizar de la zonificación de protección territorial del área de Sierra de Carboneras.

Ocurre que la delimitación de la Zona de Interés Territorial "Sierra de Carbonera" que incorpora el POTCG no se ha realizado sobre la base de unos elementos naturales y ambientales con límites reconocibles y ciertos reconocibles, en especial en su tramo oriental, tal como debería haberse realizado a fin de responder a su propia definición. En cualquier caso, debe excluirse aquellas zonas más septentrionales que carecen de valores ambientales específicos, ni cuentan con valores paisajísticos, ni tan siquiera por su altitud.

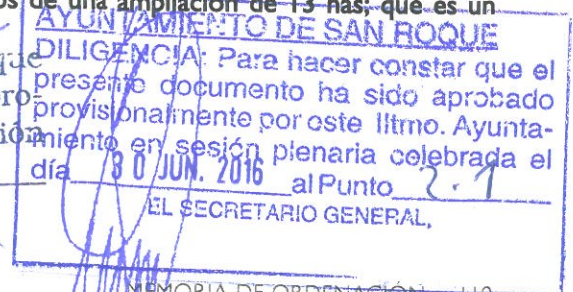
En este punto resulta conveniente que dicha delimitación se apoye en elementos ciertos en su proximidad que sí cuentan con esa capacidad de ser reconocibles y con valores ambientales ciertos como son los márgenes de los principales arroyos que discurren por la Sierra de Carbonera, el Arroyo de La Mujer, el Arroyo de la Alegría y el Arroyo de Los Gallegos).

El ajuste de la delimitación supondría una disminución de unas 31 has (la parte de los terrenos de la Innovación incluidas ahora en la Zona) en el ámbito total de 462 has que es lo que mide aproximadamente la Zona de Interés Territorial Sierra Carbonera (conforme resulta de una medición a escala del POTCG) en lo concerniente al municipio de San Roque; es un ajuste del 6%, muy inferior al máximo del 10% admitido por la Norma 8.3 del propio POTCG. De otra parte, con el ajuste que se propone de concretar la delimitación final de la Zona en aquellos espacios de mayores valores que cuenten con elementos reconocibles, se ampliaría el ámbito de la Zona en aproximadamente 44 has; por consiguiente el resultado final del proceso de ajuste sería en términos netos de una ampliación de 13 has; que es un porcentaje de aproximadamente el 3% de su delimitación genérica.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~



Finalmente hay que recordar que en el ámbito de la propuesta de Innovación, se proponen con la calificación de espacios libres un total de 12,16 has, además de 6,37 del sistema general de equipamiento-cementerio y 3.05 del sistema general viario, conjuntamente con 3,14 de equipamiento local; quiere ello decir que los usos a implantar serán mayoritariamente públicos, y en los que dominan los espacios libres .

En conclusión, la presente Innovación haciendo uso de la capacidad de ajuste permitida por la Normativa del POTCG y en razón a la realidad ambiental existente en los terrenos afectados, propone su clasificación como suelo urbanizable entendiendo que no concurren valores naturales, ambientales, paisajísticos o de otra naturaleza que merezcan ser preservados, tal y como ha puesto de manifiesto el análisis y valoración ambiental que incorpora el Documento y la categorización que, dentro del suelo no urbanizable, establece la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque.

2.4.2. LA INNOVACIÓN EN EL MARCO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

El POTTA establece una serie de recomendaciones y directrices sobre los nuevos espacios de actividades económicas, tanto en materia de comercio como turismo, que vienen a coincidir con las directrices genéricas incorporadas por el POTCG, por lo que resulta innecesario volver analizar la incidencia de la Innovación en las mismas, considerando reproducidas las consideraciones realizadas en el apartado A.2 anterior. Por ello, en este apartado el análisis se abordará específicamente sobre las limitaciones derivadas del artículo 45 del POTTA, que dispone:

- 1. "El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. El Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad.

De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y suelo. (...).

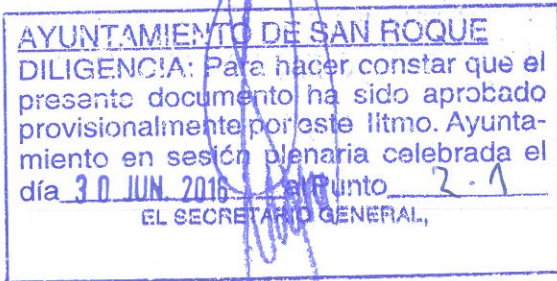
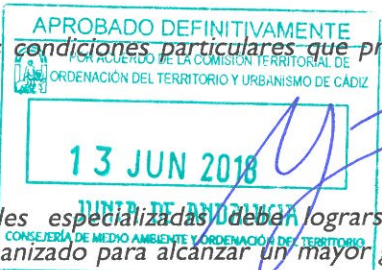
El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

- 3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presenten los diferentes territorios y Redes del Sistema de Ciudades:

(..)

- b) En las áreas turísticas litorales especializadas deben lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

- 4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015. EL SECRETARIO GENERAL,

- a) *La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.*

Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

- b) *El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.*
- c) *La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afectación a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.*
- d) *Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (...), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.*
- e) *La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.*

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos".

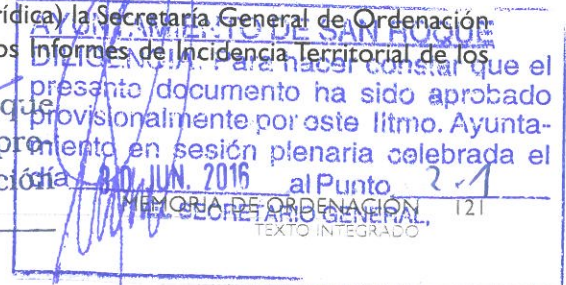
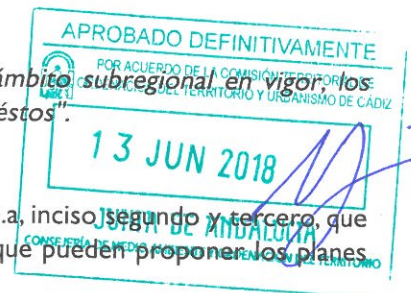
De toda esta regulación de la Norma 45 del POT, es la incluida en el apartado 4.a, inciso segundo y tercero, que establece unas limitaciones en cuanto a la dimensión del nuevo desarrollo urbanístico que pueden proponer los planes generales, la que mayor incidencia representa.

Mucho se ha debatido sobre el alcance de la limitación de la Norma 45 apartado 4.a) del POT inciso segundo y tercero. No obstante, es lo cierto que de forma reglamentaria muchas de las dudas han sido resueltas por la Administración Autonómica. En este sentido, forman parte del Ordenamiento Jurídico Andaluz.

- El Decreto 11/2008 que incorpora una Disposición Adicional Segunda que regula parcialmente esta materia, y
- La Orden de 29 de septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, donde se establece que para el cálculo del techo poblacional de cada una de las actuaciones del Plan General se ha de aplicar una ratio de de 2,4 habitantes por vivienda.
- El Decreto 2/2012, que en su artículo 18 establece una modulación de los parámetros de crecimientos en asentamientos urbanísticos susceptibles de incorporación.

Así mismo, a efectos interpretativos internos (sin carácter de norma jurídica) la Secretaría General de Ordenación del Territorio formuló la Instrucción 1/2007 ("Elaboración y tramitación de los informes de incidencia territorial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística").

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 20 JUN. 2015 al Punto 2.1~~
Fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL



El Decreto 11/2008 regula el contenido y procedimiento de la adaptación parcial del planeamiento vigente a la LOUA. También establece un procedimiento de urgencia para la ejecución de planeamiento en relación a reserva de terrenos con destino a viviendas protegidas. Y por último, establece una serie de criterios sobre la aplicación de la Norma 45 del POTA, en su Disposición Adicional Segunda.

El Decreto 11/2008 ha sido aprobado por el mismo órgano que aprobó el POTA: el Consejo de Gobierno de Andalucía. Habrá que suponer que mejor que nadie para interpretar el alcance de la Norma 45 del POTA que aquél órgano que la aprobó.

También, como se ha anticipado y luego se verá, resulta de aplicación el artículo 18 del Decreto 2/2012.

Finalmente se encuentra la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, relativo a la aplicación de la reforma de la regulación del parámetro de densidad del artículo 10 de la LOUA, tras la Ley 2/2012..

El análisis alcance de la limitación de crecimiento urbanístico al 30% de la población establecida en el inciso segundo del apartado 4.a) de la Norma 45 del POTA, resulta innecesario en el presente caso, dado que la Innovación del PGOU propuesta no incorpora uso residencial alguno.

La segunda limitación establecida por la Norma 45 POTA en su apartado 4.a) inciso tercero, es la concerniente al crecimiento máximo superficial de las categorías de suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Esta limitación se instrumenta en relación al suelo urbano existente, en el sentido de que "con carácter general no se admitirán crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al suelo urbano existente".

¿Cuál es el alcance de esta limitación sobre el crecimiento del suelo urbanizable con delimitación sectorial?

Como cuestión previa, es preciso aclarar que el Consejo de Gobierno ha modulado el porcentaje de crecimiento poblacional en función de la población de referencia del Municipio (Disposición Adicional Segunda apartado 2, 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). En cualquier caso, para la escala del municipio de San Roque, los porcentajes son los ordinarios establecidos en la Norma 45 del POTA.

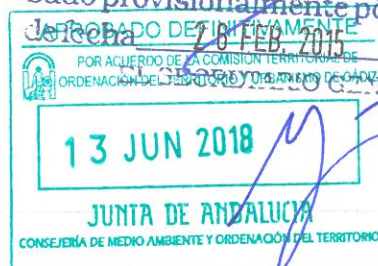
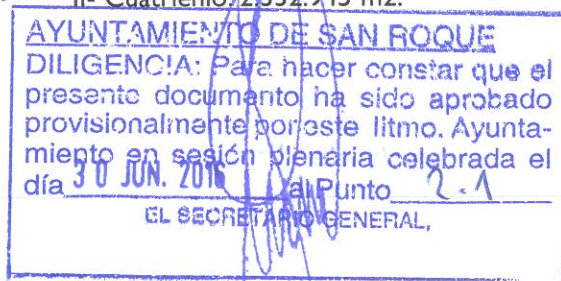
De igual, debe clarificarse que a los efectos del cálculo de la presente limitación superficial de la Norma 45 del POTA, se excluyen las superficies de los suelos clasificados como urbanizables correspondientes a las categorías de no sectorizado. Así lo confirma el criterio de la Instrucción 1/2007 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio sobre la elaboración y tramitación de los informes de Incidencia Territorial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística (Apartado IV.2.A.b), al declarar que "se exceptuarán (del cómputo) los suelos urbanizables no sectorizados que prevean su sectorización con posterioridad a los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del Plan"

Por contraposición a la primera conclusión, computan los Suelos Urbanizables en las dos categorías que implican delimitación sectorial: el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado y el Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Decreto 11/2008, establece en su Disposición Adicional Segunda apartado I, que no computan en el límite del crecimiento superficial de suelo urbanizable los suelos destinados a actividades productivas (límite del 40% respecto al suelo urbano). Por tanto los suelos urbanizables con destino a uso global Industrial se excluirán de la limitación superficial del crecimiento urbanístico.

Pues bien, la superficie de sectores del suelo urbanizable programado y sistemas generales adscritos (con independencia de los usos globales) del PGOU de San Roque aprobado era:

- I Cuatrienio: 10.662.044 m2 y
- II- Cuatrienio: 2.832.945 m2.



Por tanto, la suma total del suelo urbanizable programado (sectorizado) del PGOU actual ascendía a un total de 12.994.098 m2.:

No obstante, durante su vigencia, se han desarrollado y ejecutado los siguientes sectores que han quedado en la Adaptación Parcial del PGOU incorporados al suelo urbano:

• SUP 001 AL.	1.000.000
• SUP 002 AL	887.150
• SUP 010 GD	93.573
• SUP 001 ME	1.339.000
• SUP 006 PM	104.106
• SUP 008 SE	29.098
• SUP 050 SO	4.687.500
• SUP 052 SO	872.280
• SUP 001 TA-I	152.854



Es decir que se han desarrollado un total de 9.165.561 m2 del suelo urbanizable programado durante la vigencia del PGOU, que se adscriben a la categoría de suelo urbano (consolidado y no consolidado) en el documento de la Adaptación Parcial LOUA del PGOU) aprobado por el Ayuntamiento, en consecuencia quedan en la actualidad como suelo urbanizable sectorizado un total de 3.828.537 m2.

No obstante, a los efectos de la Norma 45 del POT, de este total es preciso deducir la superficie del suelo de uso global productivo del SUP 002 ES CTM (CENTRO DE MERCANCÍAS) que cuenta con 1.199.000 m2, por tanto, el SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ACTUAL COMPUTABLE EN EL MUNICIPIO DE SAN ROQUE es de 2.629.537 m2.

Pues bien, conforme resulta del documento de la Adaptación Parcial, el suelo urbano actual del municipio de San Roque asciende a 3.070 ha .

Por tanto, el suelo urbanizable sectorizado (o/y ordenado) que asciende a de 262,95 has representa el 8,56% respecto del suelo urbano actual.

Si se incrementase la superficie del suelo urbanizable sectorizado, con la correspondiente a la presente Innovación, esto es 36,73 has, el total del suelo urbanizable sectorizado sería de 299,68 has m2, que en relación con el total del suelo urbano (3.070 has), representaría un crecimiento del 9,762% .

Por tanto, la presente Innovación del PGOU cumple el requerimiento de la Norma 45 del POT en su apartado 4.a) inciso tercero,

2.5. LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE Y LA LEGISLACIÓN SECTORIAL: LEY DE COMERCIO INTERIOR DE ANDALUCÍA (LCIA).

La presente Innovación pretende crear un área de servicios terciarios, en el que se diversifique la oferta, por ello, establece una distribución de la edificabilidad de la única manzana resultante con usos comerciales, de restauración y ocio, oficinas y hoteleros.

Con fecha 11 de Mayo de 2012 se emite, por parte de la Dirección General de Comercio de Andalucía, Informe sobre la Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque aprobada inicialmente, en base a lo regulado en la LCIA.

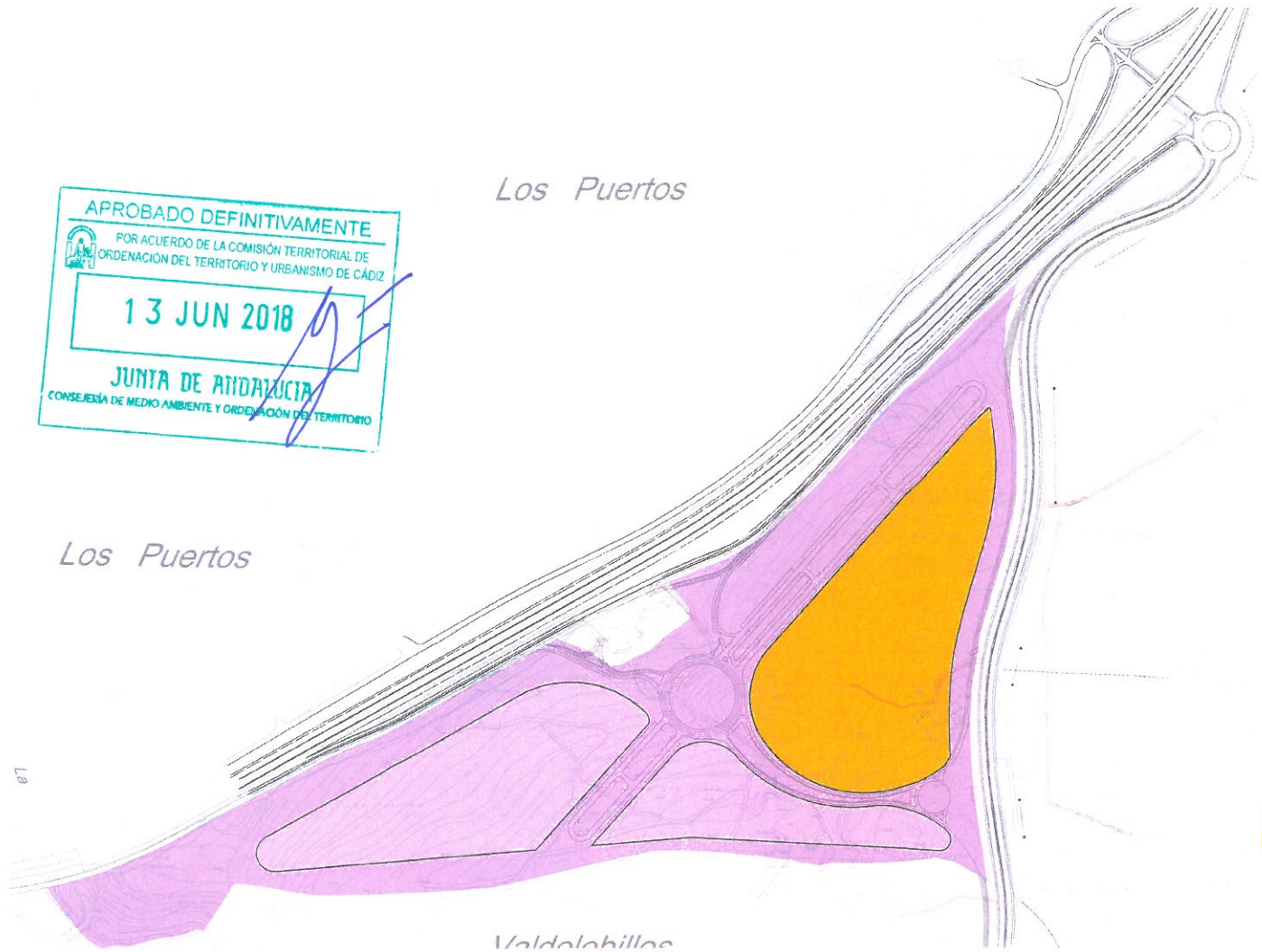
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2-1.

EL SECRETARIO GENERAL,

Los Puertos

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Los Puertos



Valdehillos

- ZONA 1 (USO GLOBAL DOTACIONAL)
- ZONA 2 (USO GLOBAL TERCARIO)

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Iltrmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2018 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL,

Afin de cumplimentar este informe de la Dirección General de Comercio, se opta por limitar las categorías admitidas dentro del uso comercio. De tal forma que se admiten todos los establecimiento comerciales permitidos por la Ley de Comercio Interior de Andalucía, excepto la categoría correspondiente a la gran superficie minorista.

El uso de gran superficie (comercial) minorista, que se encuentra prohibido, se define de conformidad con el Decreto Legislativo 1/2012 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio y se incorporan las redacciones del Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, relativo a la delimitación negativa del concepto de gran superficie minorista.

De tal modo que se clarifica que entre las categorías admitidas de establecimientos comerciales se encuentran las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten, siempre que los establecimientos comerciales que la integren, de forma individual, no superen los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

La oferta comercial que encierra la presente Innovación es congruente con las directrices establecidas en la Ley de Comercio Interior de Andalucía:

- La presente Innovación pretende formular una propuesta de servicios terciarios, principalmente destinados a establecimientos comerciales diferentes a la gran superficie de minoristas, pero sin descartar la fórmula de asociación de medianas superficies (inferiores a 2.500 metros de superficie de exposición y venta). La localización de esta oferta en el emplazamiento propuesto responde a criterios coherentes establecidos en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.
- Su emplazamiento en suelo urbano resultaría claramente contraproducente y generaría una multitud de problemas de difícil resolución su localización en el suelo urbano (movilidad, congestión de viario urbano, convivencia agresiva con el tejido comercial enclavado en el entorno, etc). Existen reflexiones vertidas desde ámbitos docentes y de investigación que avalan esta afirmación. Así, el Catedrático de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, D. Ramón López de Lucio se refiere a estos grandes centros comerciales como "agujeros negros"- cuando se implantan en Áreas Residenciales- por su capacidad para succionar toda la oferta comercial evitando la materialización de comercio de proximidad e impidiendo conformar un tejido urbano mixto y diverso funcionalmente. El ejemplo de la periferia de la Región Urbana de Madrid, y en concreto el área del PAU de Sanchinarro, es muy expresivo de esta situación de desnutrición funcional que produce la implantación de estas ofertas comerciales en el interior de tejidos residenciales.

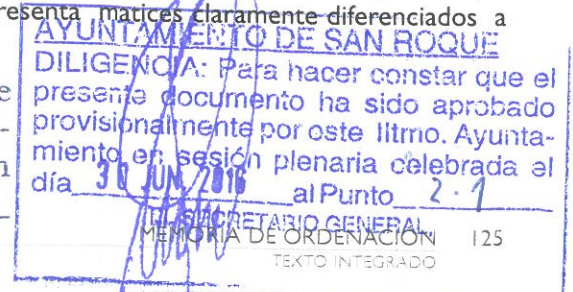
En este caso resulta conveniente su emplazamiento periférico, distanciado de núcleos de población, en ubicaciones que gocen de óptima accesibilidad multimodal.

- De otra parte esta oferta de establecimientos comerciales, caracterizada por constituir un parque de medianas superficies (con ofertas individuales menores a 2.500 m2 de superficie de exposición y venta, se ubica en un municipio cuyo nivel de jerarquía urbana, en desarrollo de los criterios y directrices del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, resulta especialmente idóneo para el desarrollo de una oferta comercial de estas características.
- La localización propuesta en la presente Innovación promueve la compacidad del sistema de asentamientos existente en San Roque.

La aplicación del concepto de "ciudad compacta" no puede descontextualizarse de la realidad territorial objeto de intervención. El Municipio de San Roque se caracteriza por la configuración dispersa de sus núcleos urbanos, por lo que nos encontramos en una situación donde la promoción de la compacidad presenta matices claramente diferenciados a los que serían de aplicación en una ciudad concentrada.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 20 FEB. 2015~~
~~EL SECRETARIO GENERAL,~~



El concepto de compacidad urbana y territorial no es identificable, en este caso, con el de continuidad expresado en el simple encadenamiento de edificación y viario. Remite, más bien, a la "legibilidad del territorio"; es decir, convoca a la construcción de una estructura territorial identificable y comprensible por sus usuarios y, por tanto, dotada de sentido y capacidad referencial. Una estructura territorial compacta es aquella capaz de integrar los núcleos de población existentes promoviendo una mayor "proximidad funcional" entre ellos, sin alterar la caracterización del soporte territorial, al incorporar pacíficamente las áreas naturales relevantes (Sierras del Arca y Carboneras en este caso) que forman parte de su raíz etimológica; es aquella que facilita desarrollar estrategias de desplazamiento intermodal entre sus usuarios; es una estructura que tiende a mitigar el aislamiento entre asentamientos apostando por el policentrismo, lo cual implica identificar actuaciones estratégicamente localizadas en el territorio, selectivamente distanciadas, que actúen como argumentos de cohesión para la dispersión territorial preexistente.

Porque aislamiento no es sinónimo de separación o distanciamiento. Aislamiento, en términos urbanísticos, es sinónimo de incomunicación. Una actuación puede estar distanciada de los núcleos de población existentes y, sin embargo, encontrarse coherentemente vertebrada y articulada en la estructura territorial promoviendo una más eficaz integración entre ellos.

Por ello, el criterio básico de ordenación que se desarrolla en la presente Innovación es contribuir a la definición de la forma general del territorio, conformada básicamente por el sistema arterial y de movilidad, el sistema ambiental y la localización de los grandes equipamientos y lugares centrales. La función de este soporte estructural es dotar de orden y sentido común al agregado de piezas (preexistentes y de nueva formación), definiendo, en palabras de Bernardo Secchi la "distancia justa", un sistema de secuencias territoriales en las que la condición estructurante del "espacio vacío" y la racionalización de la movilidad como argumentos proyectuales adquieren un protagonismo incuestionable.

Se trata de un concepto que supera los tradicionales de densidad y proximidad. La construcción de la distancia justa consiste, en palabras de Nuno Portas, *en idear la formación de mallas de continuidad de espacio colectivo, intermodales e isoaccesibles, para que cada una de las partes del mosaico territorial pueda servir bien a todas las demás y ser accesible desde cualquier otro punto y no sólo desde el punto central. Esta es la clave de la transformación de un territorio para conseguir equilibrios más sostenibles y explicitar los principios básicos de la planificación territorial: la competitividad, la identidad y la cohesión social.*

En consecuencia, **se potencia la centralidad urbana en una realidad territorial caracterizada por la dispersión del sistema de asentamientos preexistente (un total de 10 núcleos de población en el término municipal de San Roque).**

- La localización contribuirá a la definición del perímetro de la trama urbana y presentará, a medio plazo, conexiones con el suelo residencial. La caracterización, por parte del POTCG, de los suelos adyacentes como potencialmente urbanizables para el desarrollo de una oferta turística de condición estratégica y la vocación que presenta el entorno territorial para acoger futuros crecimientos urbanos en aplicación de los principios de la compacidad, la continuidad y extensión de las tramas existentes, avalan esta afirmación.
- La oferta comercial planteada es complementaria con la potenciación del comercio urbano tradicional. Es más, como se ha explicitado anteriormente, su implantación en el suelo urbano podría generar efectos contrarios a los objetivos perseguidos.
- La presente Innovación propone conformar un Nudo Territorial, un Área de Nueva Centralidad, accesible desde todos los puntos del mosaico territorial preexistente y capaz de servir eficazmente a todas las zonas del entorno fomentando la cercanía y fácil acceso a la oferta comercial para todos los consumidores. Se trata, pues, de una iniciativa que camina hacia la compacidad territorial evitando la producción de efectos expansivos no deseados en el municipio de San Roque.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- El ámbito de la Innovación se sitúa en la localización preferente determinada por el POTCG para la implantación de actividades económicas que contribuyan al fortalecimiento de relaciones entre los diversos núcleos de la aglomeración del Campo de Gibraltar. El Plan Subregional considera la comarca como un conjunto de asentamientos inicialmente dispersos que precisan de nuevas localizaciones de áreas de oportunidad, con usos diversos, que contribuyan a la cohesión territorial de su sistema de asentamientos.
- En efecto, la actuación propuesta se localiza en continuidad con suelos potencialmente urbanizables de condición estratégica identificados en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.
- La localización propuesta es compatible con la capacidad de la red viaria -cuenta con informes favorables de las Administraciones Sectoriales correspondientes- y permite desarrollar estrategias de movilidad sostenible fomentando la intermodalidad de los desplazamientos, en especial, en los accesos al Litoral Mediterráneo.

Ya se ha argumentado y constatado la adecuación de la propuesta a la configuración de las redes de infraestructuras básicas viarias y sistema de movilidad diseñados por el POTCG.

- La localización garantiza el desarrollo de estrategias de movilidad sostenible en los accesos al Litoral, favoreciendo la potenciación del transporte público y de modos no motorizados.

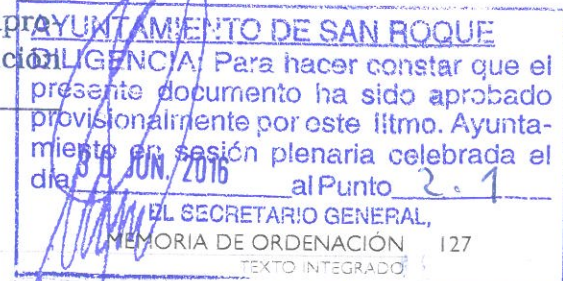
Esta afirmación se fundamenta en determinadas medidas de ordenación previstas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, entre las que destacan:

- El POTCG postula nuevas condiciones, nuevas funcionalidades, y nuevas jerarquías en la red arterial supramunicipal existente,** gracias a dos acciones concretas: la construcción de una variante de la A-7, por el Oeste, hasta enlazar con la A-381 y la reconversión en vía urbana intermodal de la actual N-340- en el tramo del arco de la Bahía- y de la CA-34. Parece evidente que la materialización de estas iniciativas (previstas en el POTCG a corto y medio plazo) tiene especial incidencia en la funcionalidad de las arterias viarias que configuran los límites de los terrenos de la Innovación (A-7 y A-383), especialmente en el tramo de la A-7 que discurre entre el enlace de la Nueva Variante y la CA-34 que verá sustancialmente alterada su dinámica actual de canalización de flujos rodados ya que, en gran medida, los tráficos externos a la Aglomeración se encauzarán a través de la variante propuesta. Al tiempo, la metamorfosis de la N-340 hacia un viario urbano intermodal coadyuvará a ampliar las redes de transporte público en este ámbito territorial reforzando la condición de la A-7-entre San Roque y Sotogrande- y la A-383 como canales idóneos para este modo de desplazamiento.
- Ambas arterias, además, se integran en la Red Estructurante de Itinerarios Recreativos definida en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar** proponiendo, para ello, la introducción de plataformas peatonales, miradores paisajísticos y carriles-bici acompañando su trazado. La planificación subregional apuesta firmemente por incrementar la capacidad ambiental de ambas arterias y contribuir a su transformación en viarios supramunicipales de carácter multimodal.
- Por último, destacar que el artículo 47.8 regula que *los instrumentos de planeamiento general garantizarán el acceso a las playas desde la red viaria y, concretamente, en el 47.10 se recomienda la actuación prioritaria en los accesos a las playas de Guadalquivón y Torrecarboneras, en el Municipio de San Roque y de La Hacienda y Torrenueva en el de la Línea de la Concepción.* Para el diseño de esta estrategia el apartado 9 del citado artículo indica que se establezcan accesos para medios no motorizados desde las carreteras más próximas a una distancia entre sí no inferior a 5 Km en los que se dispondrán superficies para aparcamientos. En el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos se identifica, de manera indicativa, el trazado de estos nuevos accesos, uno de los cuales parte del enlace entre A-7, la Nueva Variante y la A-383 a la altura de los terrenos afectados por la Innovación.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~



En base a estas directrices de la planificación subregional cabe concluir que el ámbito territorial objeto de la presente Innovación del PGOU de San Roque se constituye en un punto clave para poder instrumentar una estrategia de accesibilidad al Litoral presidida por los principios de la movilidad sostenible. En este sentido, la Innovación complementa al POTCG posibilitando la conformación de un Intercambiador Primario (terminal de autobuses+aparcamiento disuasorio) que permita la transferencia desde el vehículo privado hacia el transporte público y los modos no motorizados como formas más sostenibles de acceso al Litoral Mediterráneo lo cual contribuirá decididamente a la cualificación de la oferta turística del Campo de Gibraltar.

En consecuencia, a la vista de la regulación de la LCIA se constata que la localización adoptada por la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque cumple todos los requerimientos impuestos por la legislación sectorial para conformar un Ámbito Apto para el desarrollo de un Centro Terciario y de Ocio, sin tener que incorporar la implantación de una gran superficie minorista.

2.6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE.

2.6.1. LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN SU0 01-AG "LOS PUERTOS".

La presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de San Roque tiene como objetivo la reclasificación del ámbito delimitado, pasando de ser un suelo no urbanizable de carácter rural o natural a ser un suelo urbanizable ordenado. Por ello, la ordenación propuesta se sustenta en los siguientes criterios y objetivos:

I. La implantación del Equipamiento Nuevo Cementerio Municipal.

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial por lo que habrán de ser actores principales de cualquier proceso de fortalecimiento del papel de la ciudad. Es decir, los equipamientos colectivos son decisivos en los procesos de estructuración urbana. Pero, además, la reflexión sobre los equipamientos urbanos supone uno de los puntos capitales de todo proyecto de ciudad que se precie de incorporar un sentido colectivo y de preservación del bien común.

El sistema de equipamientos está formado por el conjunto de dotaciones que prestan servicio a la población y que están destinadas principalmente a usos educativos, sanitarios, culturales, deportivos, administrativos, asistenciales, sociales, religiosos, etc, fundamentalmente de carácter público aunque también algunos son de carácter privado.

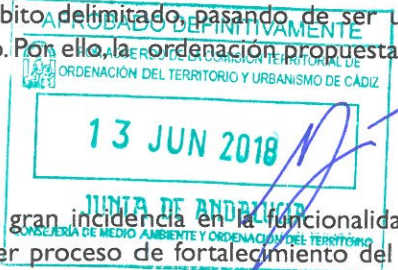
Estas dotaciones son imprescindibles para el buen funcionamiento de la ciudad, y habrá que analizar en qué situación se encuentran con el fin de reequilibrar las áreas menos dotadas así como mejorar aquellas que aun teniendo una dotación suficiente de equipamientos, éstos se encuentran obsoletos o están necesitados de mejora y ampliación.

La posición que ocupan estas dotaciones en la ciudad es muy relevante, pues suelen generar centralidades y flujos que deben estar apoyados de una buena accesibilidad.

El entendimiento del equipamiento y la dotación como garante de la calidad urbana implica tener presente en el proceso de toma de decisiones dos criterios básicos:

- La adaptación del equipamiento a las transformaciones y necesidades sociales.

Los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida a lo largo de los últimos años, condicionan las demandas y los modos de utilización de las dotaciones colectivas. Ni las necesidades sociales son estáticas ni los grupos sociales que las generan deben analizarse como algo estable.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 JUN. 2015 al Punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

- Localización estratégica y selectiva de los equipamientos en la estructura urbana.

En respuesta a estos criterios, con la presente Innovación se pretende impulsar el desarrollo de un nuevo cementerio municipal, dotado de una gran accesibilidad, en el extremo sureste de la ordenación, con acceso directo desde la Carretera Nacional 340 y conexión directa con la Carretera del Higuerón A-383. Se trata esta de una operación de un calado y trascendencia claves en el futuro municipal. Conformaría esta, una intervención de innegables condiciones articuladoras territoriales. De ahí la posición elegida, como pieza articuladora de las conexiones directas del núcleo urbano con las poblaciones vecinas de Guadiaro y por supuesto La Línea de la Concepción. La dimensión conferida a la pieza permite la correcta implantación de este tipo de equipamiento, necesitados de una superficie media (para la demanda de usuarios estimada en San Roque e incluso como se ha referido anteriormente se permitiría su ampliación futura ante nuevas necesidades que pudieran surgir a largo plazo).

2. **Coadyuvar a implementar una Estrategia de Movilidad Sostenible en este sector de la Aglomeración Urbana en cumplimiento de los criterios, objetivos, directrices y recomendaciones de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, el cual identifica tres actuaciones claves para garantizar la accesibilidad multimodal al área:**

- Nueva Variante de la A-7 que, partiendo del actual enlace entre ésta y la A-383, por el Norte, enlaza con la A-381. Esta actuación va a provocar una descarga considerable en el tipo e intensidad de tráfico soportado por el actual ramal de la A-7 contribuyendo, claramente, a evitar la saturación de este viario.
- Inclusión de ambas arterias en la Red de Itinerarios Recreativos de carácter estructural acompañando su actual trazado con plataformas peatonales y carriles-bici, a los que sería deseable incorporar plataformas estacionales para transporte público, de similar condición a la planteada en el POTCG para la N-340 entre Algeciras y Tarifa.
- Identificación de un nuevo acceso al Litoral en posición adyacente a los terrenos objeto de la presente Innovación.

3. **Rediseñar los accesos internos a los diferentes usos a materializar en los terrenos, así como la posición del sistema de aparcamientos públicos, de manera que se eviten interferencias con los ramales de acceso y salida desde la A-7 y la A-383.** Con esta decisión se refuerza evitar la saturación del viario supramunicipal, objetivo de ordenación territorial básico para validar la implantación de nuevos usos de interés económico y social como los planteados.

4. **Desarrollar una oferta terciaria funcionalmente cualificada** (hotelero, comercial, oficinas, ocio recreativo, salas de espectáculos, salas de reunión) **y caracterizada por la versatilidad, la flexibilidad y la adaptabilidad a ofertas imprevistas**, que permita el diseño de fórmulas promocionales diversificadas (operaciones unitarias en venta o alquiler, acomodo de demandas singulares, etc) y posibilite acoger una amplia gama de usos, actividades y funciones.

Esta complejidad funcional debe trasladarse al campo de la arquitectura, en aplicación del principio de la "hibridación arquitectónica". El edificio híbrido es una celebración de la complejidad, de la diversidad y la variedad de programas y contribuye a desarrollar la creatividad y la experimentación. Con ello, se convoca a la capacidad de monumentalizar el espacio resultante. Es una apuesta contra la indiferencia y el anonimato. El edificio híbrido que se propone es un actor con un papel estelar en la escena de este ámbito territorial de la Comarca del Campo de Gibraltar.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 en el punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,~~

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2.6.2. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO PROPUESTA: EL ÁREA DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO 01-AG "LOS PUERTOS".

Toda propuesta de Suelo Urbanizable que, en sus diversas categorías, efectúe cualquier instrumento de Planeamiento General, se ha de amparar en los siguientes criterios generales:

- Confirmación en el Estudio de Impacto Ambiental de su aptitud inicial para ser objeto de transformación urbanística.
- Ratificación de su capacidad de integración y fortalecimiento de la estructura general propuesta. En especial, logrando la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales. Este criterio es absolutamente vital. Sin el acompañamiento de las estructuras urbanas de espacio público que garantizan la cualificación de la propuesta y sin las redes generales de infraestructuras que permiten su óptima funcionalidad, los crecimientos previstos quedarían inmediatamente invalidados.
- Integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con las propuestas del POTCG. Se trata, además, de un principio de ordenación que garantiza la sostenibilidad del modelo toda vez que optimiza no solamente el consumo de suelo sino, las infraestructuras precisas para su correcto funcionamiento.
- Cumplimiento de los criterios contenidos en el artículo 17 de la LOUA y del artículo 23.1.2 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a superficie necesaria para los nuevos asentamientos de población, produciendo un desarrollo urbano coherente con adecuada proporción dotacional.
- Funcionalidad y optimización de la inversión de las redes infraestructurales existentes y previstas para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, y comunicaciones de todo tipo.
- Coherencia con la estrategia de ordenación territorial.

Además de todo esto, la aptitud, idoneidad y procedencia de la clasificación como urbanizable del suelo objeto de la presente Innovación, viene avalada por su localización, que garantiza una gran accesibilidad desde todos los Municipios a los que dará servicio el nuevo sistema general de equipamiento.

La presente Innovación del PGOU vigente propone la clasificación del ámbito delimitado como Suelo Urbanizable asignándole la categoría de ordenado (SUO 01-AG "LOS PUERTOS"). Esta instrumentación urbanística se justifica en base a los argumentos explicitados a continuación.

- El Suelo Urbanizable Ordenado es una categoría de suelo capaz de satisfacer las necesidades y demandas del municipio a corto plazo.
- Esta previsibilidad debe derivar en la concreción de un contenido urbanístico global (máxima edificabilidad global, porcentaje de edificabilidad destinado a otros usos, nivel mínimo dotacional a contemplar, orientación sobre los modelos tipológicos a implantar, etc) definiendo las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva establecidas para esta categoría de suelo en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como mostrar con el nivel de detalle exigido las condiciones de ordenación pormenorizada potestativa que determinarán el desarrollo del sector.

El ámbito de la innovación se clasifica como suelo urbanizable ordenado con uso global terciario sin perjuicio de la división en dos zonas:

Zona 1: Dotacional, localizada en el sur del ámbito objeto de innovación

Zona 2: Terciario, ubicada en la mitad septentrional del ámbito objeto de innovación

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
 SECRETARIO GENERAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
 13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

2.6.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ÁREA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUO 01-AG "LOS PUERTOS" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE.

A. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

- | | | |
|----|--|----------------------------------|
| 1. | Clase de Suelo | Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) |
| 2. | Superficie del ámbito. | 367.382 m2. |
| 3. | Uso global. | Dotacional-Terciario |
| 4. | Coefficiente de Edificabilidad | 0,2134 m2/m2 |
| 5. | Máxima de Edificabilidad. | 78.400 m2 |
| 6. | Sistemas Generales incluidos en el sector. | |



- Sistema general de equipamiento Nuevo Cementerio SG SC con superficie de 63.774 m2 s
- Sistema general viario SG RV LP.01 con superficie de 30.527 m2 s

7. Delimitación de Área de reparto y Determinación del Aprovechamiento Medio

El ámbito objeto de la presente Innovación denominado SUO 01 AG "Los Puertos" constituye un área de reparto independiente.

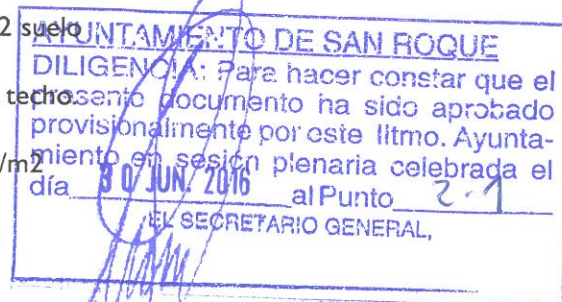
Los coeficientes de ponderación empleados para el cálculo del aprovechamiento medio han sido:

- Coeficiente de Uso:
Terciario: 0.60
- Coeficiente de lugar
De área (Río Guadiaro): 1,00
De núcleo y área: 1,00
- Coeficiente intrínseco del Sector: 0,9

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~

El aprovechamiento medio del área de reparto de SUO 01-AG "LOS PUERTOS" es de 0,1152 UA/ m2 suelo. Con estos datos los aprovechamientos urbanísticos en el ámbito del SUO 01-AG "LOS PUERTOS" son:

- | | | |
|---|--------------|--------|
| • Superficie del sector | 367.382 m2 | suelo |
| • Edificabilidad total del sector (terciario) | 78.400 m2 | tercio |
| • Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. | 0,1152 UA/m2 | |
| • Aprovechamiento Objetivo. | 42.336 UA | |



- Aprovechamiento Subjetivo (90% AM) 38.090 UA
- Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento (10% AM) 4.245 UA



B. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

1. Reservas Dotacionales. Sistemas Locales.
Cesión de Espacios Libres: 121.636
Mínima Cesión de Dotaciones: 31.409 m2

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~

2. Sistema de Actuación: Compensación.

C. JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIÓN DE ÁREA DE REPARTO Y CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO

C.I. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

Dos de las principales determinaciones que debe contener todo Plan General de Ordenación Urbanística y sus innovaciones son, de una parte la delimitación de las áreas de reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los aprovechamientos medios de cada una de ellas.

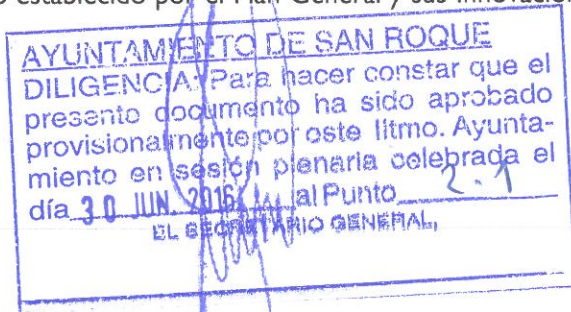
Mediante estas dos determinaciones del instrumento de planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, esto es, en la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones, realizadas en sede de planeamiento urbanístico, se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

Hay que advertir que con las áreas de reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento) en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las áreas de reparto es por tanto fijar el aprovechamiento medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (aprovechamiento subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las áreas de reparto sirven para concretar el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las áreas de reparto y la fijación de los aprovechamientos medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General y sus Innovaciones.



Las denominadas áreas de reparto de cargas y beneficios, constituyen así, los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.



C.2. CARACTERES GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE

La LOUA regula las figuras de las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en dos títulos diferentes, el I (Ordenación Urbanística) y el II (el Régimen Urbanístico del Suelo).

En el art.58 de la LOUA se regula de forma específica las Áreas de Reparto. Así dispone el art.58.1 y 2.

- "1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, cuando proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitará:
- a. Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.
 - b. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.
2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del número anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan General de Ordenación Intermunicipal podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art.45.3.b., siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo".

Diversas novedades incorpora la Ley andaluza respecto a la regulación anterior.

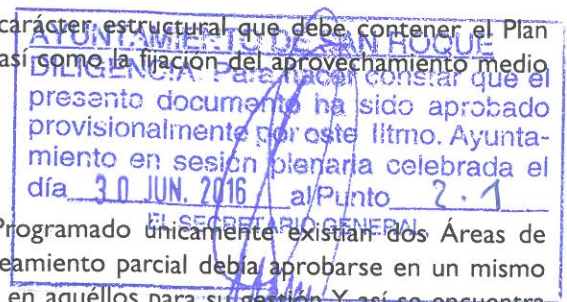
En primer lugar, están legitimados para establecer la delimitación de las áreas de reparto todos los instrumentos de planeamiento general.

En segundo lugar, en lo que se refiere al carácter de estas determinaciones dentro de cada figura de planeamiento, hay que decir que no es uniforme. En unos casos, tendrá la consideración de determinación estructural y en otra, perteneciente a la ordenación pormenorizada.

Así, establece la Ley 7/2002 que una de las determinaciones de carácter estructural que debe contener el Plan General es la delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y así como la fijación de aprovechamiento medio de las mismas en el suelo urbanizable (art.10.1.A.e).

- a. Delimitación de Áreas de Reparto en el suelo urbanizable.

En la legislación urbanística anterior, en el Suelo Urbanizable Programado únicamente existían dos Áreas de Reparto compuesta cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento parcial debía aprobarse en un mismo cuatrienio además de los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión. Y así se encuentra recogido en el Plan General vigente de San Roque objeto de la presente Innovación.

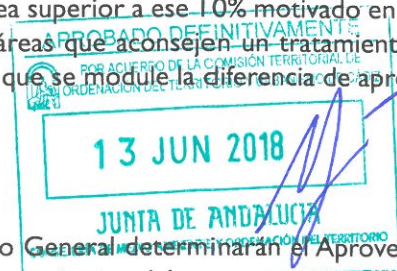


~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~
 EL SECRETARIO GENERAL,

La regulación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en materia de delimitación de áreas de reparto en el suelo urbanizable ha incorporado importantes novedades. Así, de la regulación del art.58 de la LOUA se deduce:

a. Respecto al suelo urbanizable con delimitación de sectorizado:

1. Que el Plan General de Ordenación Urbanística puede en suelo urbanizable sectorizado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el suelo urbanizable programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para los sectores del I Cuatrienio y otra para los Sectores del II Cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación.
2. Que la diferenciación entre suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado no tiene incidencia en la adscripción de áreas de reparto. De tal forma que en una misma área de reparto pueden coexistir sectores de ambas categorías (con ordenación pormenorizada o sin ordenar).
3. La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores todos los terrenos incluidos en los distintos sectores así como los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.
4. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del suelo urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma área de reparto.
5. Un único límite impone la LOUA en el art.60 apartado c para el caso de que en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado se definan más de un área de reparto. Este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita de forma excepcional y justificada que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características de las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.



b. Determinación del Aprovechamiento Medio

Dispone el art.60 de la LOUA que las figuras de Planeamiento General determinarán el Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto que delimiten, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología.

La LOUA ofrece la forma de llevar a cabo el cálculo del Aprovechamiento Medio:

- a. En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene "dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos".

En la determinación del Aprovechamiento Medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:

- Coeficientes de uso y tipología

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo total (es decir el sumatorio de edificabilidades lucrativas referenciadas a un aprovechamiento unitario) el Planeamiento General debe de realizar la operación de

el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás (art.61.1). La LOUA no exige que el aprovechamiento urbanístico unitario sea el del uso predominante.

- Coeficiente zonal o de localización

De forma potestativa, puede establecerse un coeficiente para cada **área urbana o sector en relación con las demás**, en función de su situación en la estructura territorial.

- Coeficiente para usos de interés general

También pueden establecerse coeficientes correctores al objeto de **compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social** (art.61.4).

También puede utilizarse otros coeficientes en el cálculo del aprovechamiento medio con la finalidad de ponderar otras circunstancias como es la incidencia de determinados usos o tipologías diferenciadas en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras (art.61.2).

Los planes que establezcan la ordenación pormenorizada deberán fijar, y en su caso concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezcan, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

C.3. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN LA INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SAN ROQUE.

El criterio adoptado por la presente Innovación para el ámbito objeto de la misma, SUO 01 AG "Los Puertos" ha sido la delimitación de un área de reparto independiente. Ello porque el Plan General vigente, al amparo de la legislación a la sazón vigente delimitó dos áreas de reparto para el suelo urbanizable programado, una por cada cuatrienio.

Además, el suelo urbanizable del PGOU vigente se encuentra ejecutado en un 90%, por tanto, no tendría mucho sentido incluir un nuevo sector, debido al grado de ejecución de los delimitados por el PGOU vigente. Además, el SUO 01 AG "Los Puertos" ya incorpora un sistema general en el interior del mismo por lo que en principio no parece conveniente adscribirle más sistemas generales.

En definitiva, las razones que han llevado a la delimitación de una única área de repartos son:

- La voluntad de no alterar la determinación de los aprovechamientos tipos (medios) de los terrenos clasificados como Urbanizables Programados en el vigente Plan General, especialmente cuando en gran medida los sectores incluidos en esta clase de suelo se encuentran ejecutados o en proceso de ejecución.
- La consideración de que la extensión de "Los PUERTOS" constituye una Actuación Urbanística diferenciada de los actuales Sectores del Suelo Urbanizable Programado, y a su vez supone un proceso urbanístico específico.
- La inclusión en el ámbito del SUO 01-AG "LOS PUERTOS" de un importante Sistema General, así como la voluntad de establecer una nueva forma de implantación de usos terciarios, hacen de este Sector una Actuación Urbanística de carácter singular y específico.
- Es una Actuación Urbanística con plazos de programación diferenciados con respecto al resto de Sectores del actual Suelo Urbanizable.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 al Punto 2.1
 día 30 JUN 2018
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA DE ORDENACIÓN 135
 TEXTO INTEGRADO

Esta opción daría como resultado la aparición de un aprovechamiento medio propio para este Área de Reparto independiente, y por tanto diferenciada del resto de áreas de reparto del actual Suelo Urbanizable Programado del Plan General vigente (una para cada cuatrienio).

En cualquier caso, como podrá comprobarse a continuación la diferencia del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable programado del PGOU vigente del suelo urbanizable ordenado objeto de la presente Innovación no distan en más de un 10%, tal y como exige el art. 60 de la LOUA.

En cuanto a los coeficientes de usos y tipologías adoptados hay que precisar lo siguiente:

1º. Se han adoptado como base los coeficientes de ponderación establecidos en el PGOU vigente. Ello para el coeficiente de uso y de área.

Así, el coeficiente de uso empleado es el de uso terciario, fijado en el Plan General vigente en 0,6. Y el ámbito objeto de la presente Innovación se encuadra en el área del Río Guadiaro, en consecuencia el coeficiente de ponderación del área (CRA) es 1,00.

2º. En lo que respecta a los coeficientes de ponderación del lugar y los intrínsecos del sector se han utilizado ex novo en la presente Innovación.

Así, el coeficiente del núcleo y área, encuadrado en los coeficientes del lugar, que establece las relaciones de valoración dependiendo de la situación del núcleo en el ámbito del Plan General, se fija en la presente Innovación en 1. Ello porque si bien dentro del área de Río Guadiaro, donde se encuadra el ámbito objeto de la presente Innovación ocupa un lugar que podría ser considerado como desfavorable respecto a los otros núcleos incluidos en el área, por su posición alejada al núcleo principal en el que se encuadra, en los diferentes instrumentos planificación sectoriales redactados para este territorio se proponen determinaciones que provocan una posición central de la pieza en el marco territorial en el que se inserta, equilibrándose pues el principio desfavorable anteriormente citado.

Por su parte, el coeficiente intrínseco del sector (CIS), coeficiente que valora las circunstancias propias del sector de planeamiento que se trate atendiendo a las obras de infraestructuras exteriores que se deban realizar para su puesta en funcionamiento, las características propias del lugar donde se ubica y que afecten los costos de urbanización y edificación y la propia estimación relativa que se le da al sector dentro del Plan respecto a los demás sectores dentro del cuatrienio, siendo el coeficiente a aplicar el que resulte del producto, de tales circunstancias transformadas en parámetros cuantificables.

Así, se ha considerado en el Plan General vigente valores entre 0,8 y 1,00 para el primer concepto y entre 0,1 y 1,00 para el segundo.

En el presente supuesto, se aplica 1,00 en el primer caso porque no existe coste de obras de infraestructuras exteriores al Sector, y 0,9 para el segundo porque se entiende que las obras de urbanización interior del sector puede suponer cierto coste elevado en relación con otros sectores incluidos en el núcleo. Fundamentalmente, derivado de la previsión de un sistema general viario de 30.527 m² y más de 700 plazas de aparcamientos.

En conclusión, los coeficientes de ponderación empleados para el cálculo del aprovechamiento medio del SUO 01 AG "Los Puertos" son:

- Coeficiente de uso:
 - Terciario: 0,6

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 28 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilitmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,



- Coeficiente del lugar:
 - Coeficiente del área (CRA). Río Guadiaro: 1,00
 - Coeficiente de núcleo y área (CNA): 1,00
- Coeficiente intrínseco del Sector:
 - Por obras de infraestructuras exteriores: 1,00
 - Por costes de urbanización: 0,9

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~
~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

Por tanto, el aprovechamiento objetivo homogeneizado del Sector asciende a 42.336 UA, siendo el aprovechamiento medio del área de reparto 0,1152 UA/m².

Aprovechamiento Objetivo = 78.400 m² × 0,6 × 1 × 0,9 = 42.336 UA;
AM = 42.336 UA / 367.382 m² = 0,1152 UA/m².

Así, como se adelantó en el presente apartado, las diferencias de aprovechamiento medio entre las distintas áreas de reparto previstas en el PGOU de San Roque no alcanzan el 10%. Ello, porque el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado del primer cuatrienio es de 0,1141 UA/m², siendo el del segundo 0,1174 UA/m². Como puede apreciarse, el aprovechamiento medio del área de reparto del SUO 01 AG "Los Puertos" objeto de la presente Innovación (0,1152 UA/m²) se sitúa entre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado del primer cuatrienio (0,1141 UA/m²) y del segundo cuatrienio (0,1174 UA/m²).

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2015 a Puse 7-1
 EL SECRETARIO GENERAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2.7. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

2.7.1. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Desde el depósito de Guadalquítón se suministra por gravedad a la costa oriental de San Roque mediante una tubería cuyo trazado acompaña a la autovía A-7 en dirección Málaga. Dicha tubería tiene una sección de 600mm de diámetro en fundición dúctil.

Esta tubería existente de 600mm es la infraestructura principal de abastecimiento que garantizara el suministro a los suelos de la Innovación Urbanística Los PUERTOS.

Dado que los terrenos del ámbito Los PUERTOS se encuentran entre las cotas +120 y +180m, algunos suelos presentan problemas de suministro, ya que se encuentran a una cota superior a los 150m, que sería la cota máxima de suministro por gravedad desde el depósito de Guadalquítón. En consecuencia, será necesario incrementar la presión de servicio del suministro de agua a la entrada de las instalaciones, disponiendo un grupo de presión para garantizar el suministro con una presión mínima de 2kilos.

LA SITUACION DE LA TUBERIA DE 600mm Y LA DERIVACION DE SUMINISTRO A LOS PUERTOS:

Actualmente, la tubería de 600mm se encuentra en la margen norte de la autovía A-7, y suministra a la gasolinera existente, realizando un cruce bajo la autovía utilizando una obra de fabrica de paso de las escorrentías naturales bajo la autovía del Mediterráneo. Este paso inferior se encuentra situado frente a la gasolinera.

Las instalaciones de suministro para la gasolinera constan de una tubería de 90mm grapada a la obra de paso, con una válvula de corte en el punto de conexión con la tubería principal. Dicha instalación es de conservación privada.

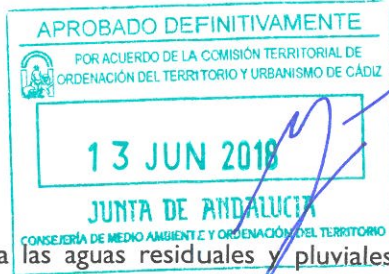
El suministro al ámbito de Los PUERTOS se realizara tomando como referencia la derivación actual de suministro a la gasolinera, ampliando las instalaciones existentes para garantizar los consumos necesarios para la Innovación.

2.7.2. EL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

REDES SEPARATIVAS:

Se propone establecer un sistema de redes separativas para las soluciones correspondientes y su tratamiento.

Las aguas residuales se propone enviar a la EDAR Alcaidesa, y las pluviales se devuelven al cauce natural de las escorrentías fluviales de la zona norte, que atraviesan la autovía A-7.



LAS AGUAS RESIDUALES A LA EDAR ALCAIDESAS.

Se propone enviar los vertidos de la red de residuales de Los Portichuelos hacia la red de saneamiento de la urbanización La Alcaidesa, depurándose los vertidos en la depuradora existente en La Alcaidesa, en término municipal de La Línea de La Concepción. Esta alternativa supondría establecer un acuerdo de colaboración con los suelos de Alcaidesa para el tratamiento de los vertidos en dichas instalaciones, actualmente gestionadas por la intercomunidad de propietarios.

Del análisis comparativo realizado, se deduce que dicha alternativa es claramente más ventajosa desde el punto de vista ambiental y social respecto a la construcción de una depuradora en Los Portichuelos para sus propios vertidos. También resulta ser la solución más ventajosa respecto a conducir los vertidos a la EDAR de San Roque, distante unos 5 kilómetros de distancia con el ámbito.

La solución propuesta consiste en construir un colector general desde Los Portichuelos hasta conectar con la Estación de Bombeo de Aguas Residuales existente en el borde oeste de la finca La Alcaidesa, próxima al arroyo que linda con el termino de La Línea y con las calles del campo de golf.

Sería también necesario construir una nueva Estación de Bombeo de Aguas Residuales para cruzar el arroyo y el campo de golf hasta la Estación de Bombeo existente mediante la necesaria impulsión.

Esta solución aumentara el volumen de aguas de reutilización en La Alcaidesa, aumentando, en consecuencia, también la capacidad de riego para los campos de golf del conjunto turístico.

La longitud estimada para el colector general por gravedad supondrían unos 1.600m, cuyo trazado aprovecharía los caminos existentes en el interior de la finca, desde la zona más elevada hasta la zona baja junto al arroyo que limita con La Línea. El emisario general por gravedad se construirá a través de los terrenos de la finca colindante de la misma propiedad, hasta conectar con la red de saneamiento de La Alcaidesa. Esta posibilidad reduce considerablemente la longitud de trazado y evita solicitar los permisos y condicionantes del Ministerio de Fomento, en caso de tener que disponerse dentro de la zona de servidumbre de la autovía.

Las redes de colectores de residuales se construirán con tuberías de polietileno reforzado con fibra de vidrio sobre lecho de arena de 15cm, y se construirán pozos de registro entre 30 y 40m de longitud.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2-1
EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

LA NUEVA ESTACION DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES:

En el punto más bajo de la parcela, sobre la cota +140m, se construirá una Estación de Bombeo de Aguas Residuales para impulsar las aguas residuales hacia la Estación de Bombeo de Aguas Residuales existente en el interior de La Alcaidesa situada en el borde oeste próximo al límite del término municipal y próximo a la calle del campo de golf.

Desde dicha Estación de Bombeo se impulsan los vertidos a través de la urbanización La Alcaidesa hasta la Depuradora, debiendo atravesar el arroyo y uno de los hoyos del campo de golf, según se observa en el plano correspondiente.

LOS VERTIDOS DE RESIDUALES EN EL INTERIOR DE LA INNOVACION:

La diferencia de cotas y la topografía de la parcela original de la parcela obligan a concentrar los vertidos de Los Portichuelos en la zona baja de la parcela, en la zona oeste de la misma, concentrando los vertidos en la estación de bombeo propuesta.



LAS AGUAS PLUVIALES A LOS CAUCES NATURALES.

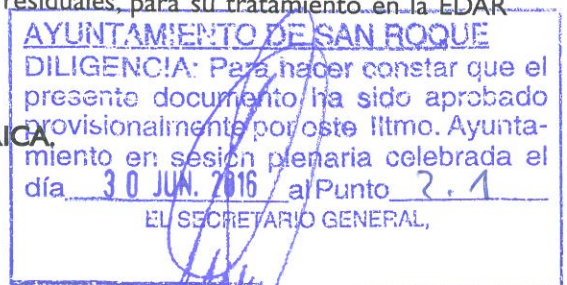
Se propone recoger las aguas pluviales del ámbito de la Innovación y devolverlas a los cauces públicos existentes.

Las aguas pluviales se concentran por gravedad en un único punto desde donde se vierten al arroyo situado en las proximidades de la gasolinera.

Las redes de colectores de residuales se construirán con tuberías de hormigón vibropresado sobre lecho de arena de 15cm, y se construirán pozos de registro entre 30 y 40m de longitud, junto con los necesarios imbornales de recogida de agua, de dimensiones 30 x 60 x 100cm.

Previamente, serán tratadas en un tanque de tormentas, que concentrara las aguas pluviales de los primeros aguaceros de lluvia.

Se instalara una estación de bombeo conectada con la red de aguas residuales, para su tratamiento en la EDAR Alcaidesa una vez finalicen las lluvias.



2.7.3. LAS INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

EL SUMINISTRO EN ALTA TENSION.

La subestación eléctrica con posibilidad de suministro es La Alcaidesa, situada dentro de la urbanización del mismo nombre, a una tensión de servicio de 66kV. Se encuentra situada en término municipal de La Línea de la Concepción.

La información disponible de ENDESA permite afirmar que es posible suministrar al ámbito desde dichas instalaciones, al disponer de capacidad residual disponible para ampliar la potencia instalada, ya que actualmente solo tiene ocupado un transformador de 20MW, siendo ampliable a otro transformador adicional, hasta 60MW totales.

La subestación La Alcaidesa se encuentra conectada a la red de alta tensión de Pinar del Rey a 220kV, como la principal subestación eléctrica del Campo de Gibraltar.

La propuesta que se detalla posteriormente supone realizar el suministro eléctrico del sector de la innovación desde la subestación eléctrica La Alcaidesa a 66kV, llevando una doble línea de media tensión hasta el ámbito de la actuación.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

POTENCIA A SUMINISTRAR A LA INNOVACION DESDE SUBESTACION ALCAIDESA.

De acuerdo con la edificabilidad prevista en la Innovacion y los consumos de calculo establecido por ENDESA para determinar la potencia necesaria, tendremos la Tabla resumen siguiente, donde se observa que la potencia necesaria en subestación es de 8.431.652w, es decir, un transformador para 10MW.

DEMANDA ELECTRICA DE LA INNOVACION LOS PORTICHUELOS. T.M. SAN ROQUE

Zona	Uso	Superficie de parcela neta m2	EDIFICABILIDAD URBANISTICA	POTENCIA USOS TERCIARIO-COMERCIAL (W)	POTENCIA TOTAL (W)	POTENCIA EN CT kW (0,8)	POTENCIA EN CENTRO DE TRANSFORMACION VA (F. POTENCIA 0,9)
PARCELA COMERCIAL	COMERCIAL	84.521,00	78.400	7.840.000	7.840.000	6.272.000	6.968.889
EQUIPAMIENTO SIPS	SIPS	31.409,00	6.282	628.180	628.180	502.544	558.382
CEMENTERIO	EQUIPAMIENTO	63.774,00	9.566	956.610	956.610	765.288	850.320
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	RED VIARIA Y ESPACIO PUBLICO	121.636,00	-	60.818	60.818	48.654	54.060
TOTAL		301.340	94.248	9.424.790	9.485.608	7.588.486	8.431.652

En consecuencia, será necesario disponer en la subestación Alcaidesa un nuevo transformador de 10MW para garantizar el suministro a la Innovacion.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 3.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

LA RED DE MEDIA TENSION Y CENTROS DE TRANSFORMACION.

El suministro de energía eléctrica en el interior de la actuación de la Innovación se realizara mediante un anillo de doble línea subterránea de media tensión derivada desde la subestación Alcaidesa hasta el ámbito de la Innovación-Los PUERTOS.

La línea de media tensión será soterrada en todo su recorrido hasta el ámbito, y en el interior del sector, el trazado será también en subterráneo.

De acuerdo con los cálculos realizados serán necesarios los siguientes Centros de Transformacion:

- Un Centro de 630kva en la parcela destinada al Equipamiento SIPS.
- Dos Centros de Transformacion en la parcela destinada a Cementerio: uno de 630kVA + un Centro de 400kVA.
- 12 Centros de Transformacion de 630kva en la parcela destinados al Centro Terciario y Comercial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
 13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

La línea de media tensión será soterrada en todo su recorrido hasta el ámbito, y en el interior del sector el trazado será también en subterráneo.

La línea alimentara a los nuevos centros de transformación interiores haciendo entrada y salida la línea en cada uno de ellos.

Desde los Centros de Transformación se suministrara en baja tensión a los consumos finales respectivos.

En el plano de propuesta de la red de media tensión, se recoge el trazado subterráneo de las canalizaciones principales bajo tubo con prisma de hormigón de 200mm.

2.7.4. LAS INFRAESTRUCTURAS DE GAS NATURAL

De acuerdo con las conversaciones mantenidas con el concesionario del Servicio Público, Endesa Gas Distribución, se propone construir una planta de gas licuado en las instalaciones interiores de la actuación, desde donde se suministrara a los consumos finales de las parcelas productivas y de equipamiento.

En la red viaria de la actuación se construirá una red general de distribución mediante un diseño que suministra hacia las tres parcelas resultantes de la ordenación urbanística, según se observa en el plano general de la red de gas.

La Planta de gas licuado distribuirá a los consumos finales a través de las tuberías proyectadas de polietileno de alta densidad, de 160mm de diámetro. El plano de la red propuesta de gas natural licuado presenta las características de la instalación proyectada.

Las tuberías se colocaran en una zanja de 1,00m de profundidad, y sobre un lecho de arena de 15cm, instalándose encima la necesaria banda de señalización y aviso.

2.7.5. LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACION.

Para la dotación de servicios de telecomunicaciones al ámbito de la Innovación, se propone construir una canalización principal de telecomunicaciones, conectada con la red interurbana de fibra óptica, existente a lo largo del trazado de la autovía del Mediterráneo A-7, en su margen norte.

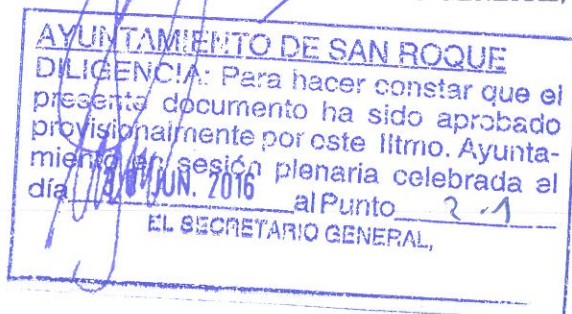
El punto de conexión se localizara en el paso inferior existente bajo la autovía A-7, en la obra de fábrica situada frente a las instalaciones de la gasolinera.

LA RED DE CONEXIÓN EXTERIOR:

Se construirá una canalización desde la conexión con la red interurbana de fibra óptica hasta el interior de la urbanización, mediante 4 conductos de 110mm de diámetro interior en prisma de hormigón HM-20, disponiendo arquetas de registro tipo "D" en el desarrollo interior de la ordenación, según se indica en el plano general de la red de telecomunicaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 28 FEB. 2015

EL SECRETARIO GENERAL,



LA RED DE CANALIZACIONES INTERIOR:

Una vez que la canalización principal llega a la glorieta de distribución principal del ámbito, se construirán las canalizaciones de distribución interior mediante prismas de hormigón en masa con 2 conductos cubriendo los frentes de fachada de las parcelas resultantes de la ordenación. Conjuntamente se dispondrán las correspondientes arquetas de distribución a las acometidas tipo "D", según se observa en el plano general de la red de telecomunicaciones.

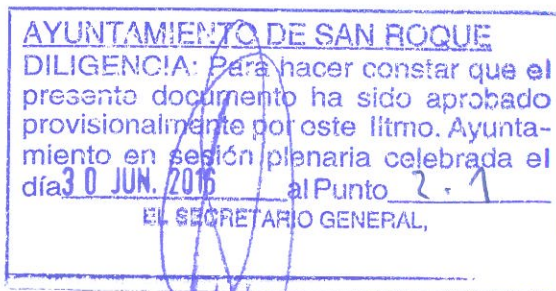
Será necesario disponer un armario tipo MUXFIN, para la distribución interior hacia las acometidas domiciliarias de las tres parcelas.

2.7.8. LAS INFRAESTRUCTURAS DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

Con objeto de incorporar la calidad ambiental en la recogida de residuos como un servicio adicional que deberá integrarse junto con los demás elementos a ordenar y dimensionar, se propone disponer contenedores subterráneos clasificados para la recogida selectiva, que serán localizados en el entorno de las glorietas principales de la ordenación proyectada, como zonas que concentran la mayor centralidad.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 28 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~



3. NORMAS URBANÍSTICAS



TÍTULO I. OBJETO Y PROCEDENCIA.

Artículo 1. Objeto

La presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan vigente - PGOU, Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque- tiene por objeto el cambio de clasificación de suelo de un ámbito espacial de Suelo No Urbanizable, del entorno conocido como Los Puertos. Esta innovación se ajusta al artículo 36 de la LOUA.

En virtud de la presente Modificación se establece para el ámbito delimitado en el Plano ORD-01 de Clasificación del Suelo y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, la clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado, constituyendo el mismo un Sector con la denominación SUO 01 AG "Los Puertos". El resto de determinaciones estructurales son las establecidas en el artículo 2 de las presentes Normas Urbanísticas.

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

Artículo 2. Determinaciones de Ordenación Estructural del ámbito de Suelo Urbanizable Ordenado SUO 01 "Los Puertos"

1. Clasificación y Categoría de Suelo: Urbanizable Ordenado. Superficie del ámbito: 367.382 m²

2. Uso Global:

Zona 1: Dotacional, integrada por el sistema general cementerio.
Zona 2: Terciario.

3. Edificabilidad lucrativa total del sector:

Índice de edificabilidad del sector: 0'2134 m² t / m² s
Máxima Edificabilidad: 78.400 m² t

4. Sistemas Generales incluidos en el ámbito:

Sistema General de Equipamiento Cementerio: 63.774 m² s
Sistema General Viario: 30.527 m² s

5. Establecimiento de Área de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio:

a. El Suelo Urbanizable Ordenado 01 AG "Los Puertos" que se contiene en la presente innovación del PGOU, constituye una nueva área de reparto independiente.

b. Coeficientes de homogeneización:

b.1. Coeficiente de uso global:

- Terciario: 0,6



- b.2. Coeficiente del lugar:
 - Coeficiente de área (CRA): 1
 - Coeficiente relativo al núcleo y área (CNA): 1
- c. Coeficiente intrínseco del Sector: 0,9
- d. Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado: 42.336 UA
- e. Aprovechamiento medio del área de reparto: 0,115 UA/m²

Artículo 3. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva

1. La ordenación pormenorizada prevista para este ámbito en la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del PGOU de San Roque tiene el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.
2. Los criterios y objetivos fijados por la presente Innovación del PGOU para el Sector 01 AG "Los Puertos":
3. La implantación del Equipamiento Nuevo Cementerio Municipal.
4. Coadyuvar a implementar una Estrategia de Movilidad Sostenible en este sector de la Aglomeración Urbana en cumplimiento de los criterios, objetivos, directrices y recomendaciones de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.
5. Desarrollar una oferta terciaria funcionalmente cualificada (hotelero, comercial, oficinas, ocio recreativo, salas de espectáculos, salas de reunión) y caracterizada por la versatilidad, la flexibilidad y la adaptabilidad a ofertas imprevistas, que permita el diseño de fórmulas promocionales diversificadas (operaciones unitarias en venta o alquiler, acomodo de demandas singulares, etc) y posibilite acoger una amplia gama de usos, actividades y funciones.
6. La edificabilidad máxima de la parcela de servicios terciarios podrá ser distribuida en los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Un máximo del 80% de la edificabilidad total será destinado a los usos comerciales admitidos por la Ley de Comercio Interior de Andalucía, siempre que sean diferentes a la categoría de Gran Superficie Minorista en los términos definidos en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.
 - b. Un máximo del 20% de la edificabilidad total será destinado a uso de oficina, restauración u otro uso compatible descrito en las presentes normas en el artículo 12.
 - c. Un máximo del 20% de la edificabilidad total será destinado a establecimientos de alojamientos turísticos admitidos por la Ley 13/2011 de Ley de Turismo de Andalucía, propias del suelo incorporado al proceso urbanístico.
7. Sistema de Actuación: Compensación.
8. Programación: Las determinaciones sobre la programación de la actuación urbanística serán las establecidas en los Artículos 7 y 8 de las presentes Normas Urbanísticas.



TITULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4. El Estatuto del suelo Urbanizable Ordenado

Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en la categoría de ordenado vinculado a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

1. Derechos:

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en la categoría de ordenado son:

- a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentados los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado) será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que se estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Si no se ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.
- b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.
- c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Deberes legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en la categoría de ordenado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

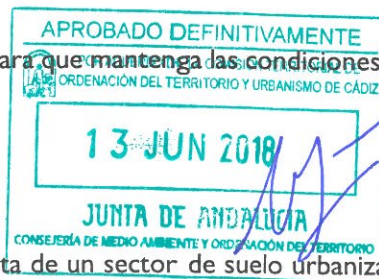
- a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a efectos de su obtención.
- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución, u otro porcentaje que se estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

- c. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.



- d. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excesos de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra b anterior.
- e. Costear todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (viario, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos descubiertos) todo ello conforme al proyecto de urbanización que desarrolle las previsiones de la presente Innovación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales (existentes o previstas). Entre estas se encuentra específicamente el deber de costear las obras de ampliación y reforzamiento de las infraestructuras eléctricas existentes, fuera de la actuación, que esta demande por su dimensión, en referencia a la ampliación de la capacidad de transformación de la subestación Alcadesa. Dichos costes deberán venir expresamente incluidos en el proyecto de urbanización que desarrolle el sector.
- f. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
- g. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- h. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- i. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vea el suelo tenga la condición de solar.
- j. Conservar, y en su caso, rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.



Artículo 5. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

- 1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa de un sector de suelo urbanizable sectorizado determina que:
 - a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
 - b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento
- 2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o el porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.
- 3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
 - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, cultural y social, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.
- c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

Los terrenos obtenidos por el Municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea.
6. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.



Artículo 6. Formulación de Estudio de Detalle.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de la ordenación detallada precisa de la actuación urbanística, que desarrolle las siguientes determinaciones:

1. Fijar, reajustando, las alineaciones y rasantes del sistema viario definido en la ordenación pormenorizada que contempla la presente Innovación del PGOU de San Roque.
2. Definición precisa de los usos pormenorizados a implantar en la parcela destinada a usos terciarios concretando el techo edificable asignado a cada uno de ellos, en cumplimiento de los máximos establecidos en el presente documento.
3. En desarrollo del Artículo 61.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el Estudio de Detalle deberá fijar, respetando los criterios de la presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de la ordenación resultante.
4. Establecer la ordenación interior de la Manzana I (ZO-T4) calificada de servicios terciarios, concretando las siguientes determinaciones:
 - La posición del volumen edificatorio de la manzana dentro del área de movimiento definida en el artículo 11.1.
 - La edificación no podrá superar la ocupación derivada del área de movimiento definida, de modo que el máximo de la ocupación sobre rasante será del cincuenta y ocho por ciento (58%) de la superficie de la manzana (84.521 m²).

Se velará por aportar una imagen urbana atractiva y contemporánea, de calidad arquitectónica contrastada que, además de integrarse paisajísticamente en el entorno natural, responda adecuadamente a la vocación de área de centralidad territorial que presenta este ámbito.

- Definición de la accesibilidad interna a la manzana ZO-T4. El viario interior deberá conectarse con los viarios perimetrales E1 y E5 (bulevar central) con la finalidad de establecer un sistema versátil de entradas y salidas, acorde con la escala de la oferta terciario-comercial a implantar.
- Definición del sistema de aparcamientos a desarrollar, en su caso, en superficie. Se recomienda que éste se localice en el ámbito oriental de la parcela, adyacente al frente de alineación hacia el ramal de salida de la A-383.
- Definición de las parcelas en que se podrá segregar la manzana ZO-T4; igualmente la identificación del emplazamiento de aquella destinada a dotación de infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 7. Plazos para la Ejecución.

1. El plazo máximo para la presentación a trámite del Estudio de Detalle será de un año desde la entrada en vigor de la presente Innovación.
2. El plazo máximo para la presentación a trámite del Proyecto de Urbanización de la unidad será de dos años desde la entrada en vigor de la presente Innovación, no pudiendo éste fijar un plazo superior a 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesariedad.
3. La ejecución de las obras de urbanización se realizará conforme a las previsiones del Proyecto de Urbanización, quien podrá prever su ejecución faseada, con finalización máxima de dos años desde el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de su prórroga justificada.
4. La ejecución de las obras de urbanización para dotar de servicios a la parcela calificada de Sistema General Nuevo Cementerio Municipal se realizará de forma simultánea a las obras de urbanización del sector.

El incumplimiento de la anterior obligación será causa para el cambio de sistema de actuación.

Artículo 8. Plazos para la Edificación.

El plazo máximo de inicio de las obras de edificación de la manzana ZO-T4 será de tres años desde la finalización de las obras de urbanización.



TÍTULO IV. ORDENANZA REGULADORA DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁMBITO.

Las determinaciones previstas en el presente Título pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa. Las condiciones particulares de la zona de ordenanza descritas en el presente Título tienen el carácter de obligatorio, no obstante, en lo no previsto en los mismos será de aplicación supletoria las disposiciones previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, siempre y cuando no contradigan las previstas en las presentes Normas.

CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA T-4 "CENTRO TERCIARIO-COMERCIAL".

Artículo 9. Definición y ámbito de aplicación.

1. Comprende esta zona el área cuyo destino es ser ocupada con edificaciones para acoger actividades comerciales, hoteleros, restauración, oficinas y ocio.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la manzana identificada en los Planos de Ordenación con la letra T-4.

Artículo 10. Condiciones particulares de parcelación.

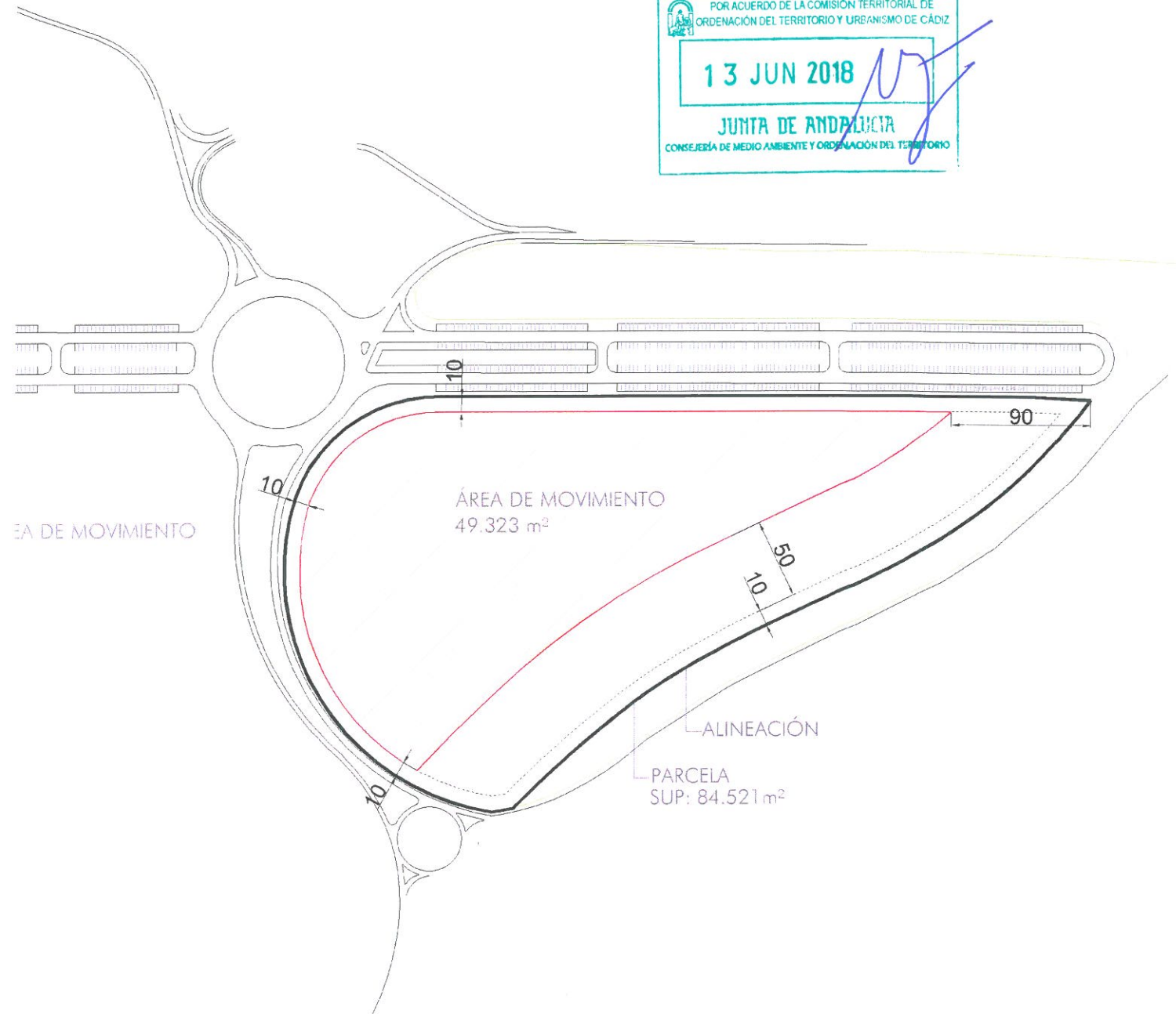
La manzana T-4 definida en la ordenación pormenorizada de la presente Innovación del PGOU de San Roque podrá ser objeto de división previa aprobación de un Estudio de Detalle, que establecerá las condiciones de ocupación, volumen edificable asignada a cada una y distancias a linderos conforme las reglas establecidas en el presente Capítulo. La división máxima de la manzana admisible será de hasta cinco parcelas, y siempre que las resultantes cuenten con superficie superior a 10.000 m²,

Artículo 11. Condiciones particulares de edificación.

I. Condiciones de Posición de la edificación en la parcela.

La edificación deberá ubicarse dentro del área de movimiento definida en el esquema adjunto.





Artículo 11.

Condiciones particulares de edificación.

I. Condiciones de Posición de la edificación en la parcela.

2. Condiciones de Volumen.

a. Definiciones.

De conformidad con en el artículo 9.3.artículo 2 (Condiciones generales del Capítulo 3 Condiciones de posición en la Parcela) del Título 9 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de San Roque, el número de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.

De igual forma, en aplicación del citado precepto, se considera rasante del terreno a efectos de medición: la constituida por la altimetría de la rasante natural, definida como estado de la superficie del terreno antes de cualquier actuación, o terreno modificado de acuerdo a las tolerancias establecidas en las fichas correspondientes.

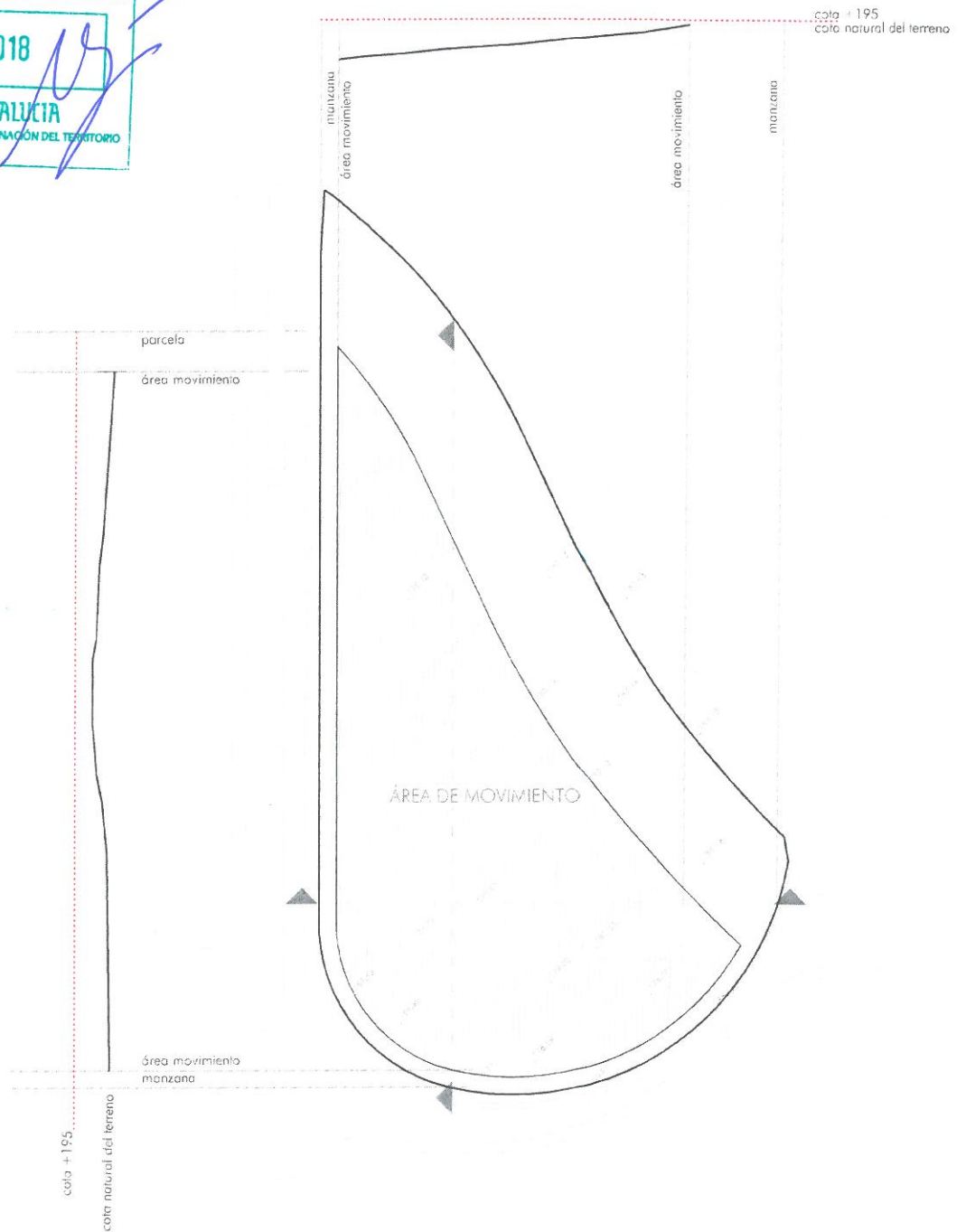
En el presente caso, al tratarse de un nuevo sector de suelo urbanizable, en el que se dispone como ordenanza la edificación exenta en solar independiente se considera rasante la del terreno modificado, según las previsiones de su urbanización, y se tomará la rasante de referencia en el arranque de la fachada en el frente del bulevar.

b. Establecimiento de la altura total admisible:

De forma específica, en esta Zona de Ordenanzas ZO-T4, la altura máxima ordinaria será de tres plantas de altura (B+II), sin que pueda superarse la cota +195. No obstante, de conformidad con las previsiones de las Normas Urbanísticas del PGOU, en esta Zona de Ordenanzas, al ser de uso terciario, se admite como tolerancia la disposición de una planta adicional que no podrá superar el 50% del volumen máximo admitido en la inmediatamente inferior.

c. De forma supletoria, en lo no regulado de manera específica en este apartado de condiciones de volumen se aplicarán las disposiciones del artículo 9.3.artículo2 (Condiciones generales del Capítulo 3 CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA) del Título 9 de las normas urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de San Roque





Artículo 11. Condiciones particulares de edificación.
2. Condiciones de Volumen.

3. Condiciones de Ocupación.

Ocupación máxima de la manzana ZO-T4: 58% de su superficie. No pudiendo la edificación sobre rasante superar el área máxima de movimiento definida. La edificación de interés patrimonial existente fuera del área de movimiento será respetada, sin admitir otras obras que las de conservación, mantenimiento, pudiendo realizarse obras de mejora sin ampliación.

Sin superar esta máxima ocupación de la manzana, el Estudio de Detalle establecerá la máxima ocupación de las parcelas que integren la manzana.

4. Condiciones de Edificabilidad.

Se regula una máxima edificabilidad de 78.400 m² para los usos de servicios terciarios y compatibles admitidos en la manzana ZO-T4. Esta máxima edificabilidad se distribuirá entre las diferentes parcelas, respetando los parámetros globales de ocupación y altura establecidos en estas normas.

De conformidad con el artículo 2.2-Artículo 9 Condiciones generales de las tipologías edificatorias del uso terciario, los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,40 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

5. Condiciones particulares de estética: Conciliación entre la integración paisajística y la singularidad arquitectónica.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno natural y, al tiempo, configurar una imagen arquitectónica de calidad con capacidad para constituirse en un hito de referencia para este ámbito territorial de la Comarca del Campo de Gibraltar acorde con su vocación de área de centralidad para la oferta de alojamiento turístico, prevista en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, a desarrollar en el Litoral Mediterráneo."

Artículo 12. Condiciones particulares de uso.

- I. El uso genérico de la manzana ZO-T4 será el de servicios terciarios.



Este uso genérico es susceptible de ser desarrollado en los siguientes usos pormenorizados:

- Establecimientos comerciales en categorías diferentes a la gran superficie minorista. Entre las categorías admitidas se encuentran las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten, siempre que los establecimientos comerciales que la integren, de forma individual, no superen los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.
- Establecimientos de alojamiento turístico, conforme lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, excepto los de implantación incompatible en terrenos incorporados al proceso de transformación urbanística.
- Oficinas.
- Salas de reunión y espectáculo.
- Ocio recreativo y restauración.
- Aparcamiento

Estos usos pormenorizados están sujetos a las siguientes limitaciones sobre distribución de edificabilidad:

- a. El uso pormenorizado de establecimientos comercial (diferente a gran superficie minorista) podrá desarrollarse hasta un máximo del ochenta por ciento (80%) de la edificabilidad total permitida en la manzana ZO-T4; la mínima edificabilidad destinada a este uso será del sesenta por ciento (60%).

- b. El uso pormenorizado de establecimientos de alojamiento turísticos podrá desarrollarse hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad total establecida para la manzana ZO-T4.
- c. El uso pormenorizado de oficinas, podrá materializarse en un máximo del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad permitida en la manzana ZO-T4.
- d. El Estudio de Detalle definirá la localización de los anteriores usos pormenorizados, que podrá disponerse en parcela exclusiva o compartida con el uso de establecimiento comercial (diferente a la gran superficie).
- e. El uso de aparcamiento, así como los de reunión, recreativos y restauración se dispondrá vinculado a los usos comerciales, de oficinas o turísticos.

2. Además se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a. Industrial y Almacenamiento, como uso compatible limitado al 15%, como máximo, de la edificabilidad máxima establecida:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, actividades de almacenamiento y distribución, sólo en planta baja y sótanos.
 - Uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes.
- b. Dotaciones públicas y/o privadas, como uso compatible alternativo.
- c. Comunicaciones e infraestructuras urbanas básicas.

En el interior de la parcela se desarrollará el viario interno, a definir en el preceptivo Estudio de Detalle, necesario para dotar de accesibilidad a las diferentes actividades susceptibles de implantación. Al tiempo, podrán definirse subparcelas con destino a infraestructuras urbanas básicas (centros de transformación, puntos limpios, etc).

3. Dotación obligatoria de aparcamiento.

- Para el uso comercial se establecerá una dotación de aparcamiento en la proporción de una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta. Los garajes-aparcamientos vinculados al uso comercial se registrarán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.
- Para el resto de usos pormenorizados se establecerá una dotación de aparcamiento en la proporción de una plaza (1) cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida. La dotación podrá localizarse en superficie, en las cubiertas del cuerpo volumétrico o en el interior de la edificación sobre o bajo rasante. Deberán protegerse con arbolado al menos el cuarenta por ciento (40%) de las plazas de aparcamiento que se sitúen en superficie y/o en la cubierta del edificio. Las restantes se protegerán con pérgolas, marquesinas o soluciones constructivas similares.

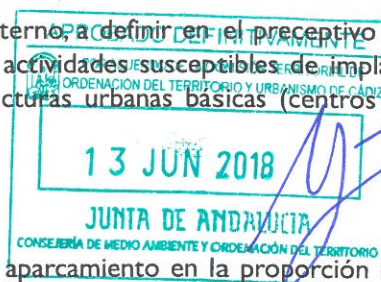
4. Definición de gran superficie minorista.

El uso de gran superficie minorista se encuentra prohibido en el ámbito de la presente Innovación.

A tal efecto, tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, las instalaciones donde se celebren las Ferias de oportunidades definidas en el artículo 78.bis de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista."

A los efectos de la aplicación de esta Innovación, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista, el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.



CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO CEMENTERIO Y SIPS.

Artículo 13 Definición y ámbito de aplicación.

1. Es uso de equipamiento cementerio y servicios de interés público y social el que sirve para proveer de un lado Servicios funerarios (Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc) y las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, salud, dotación Socio-Cultural, equipamientos administrativos, equipamientos de economía social y servicios públicos.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas identificadas en los Planos de Ordenación con las letras EQ SG SC y EQ SIPS.
3. Las condiciones que se señalan para equipamiento cementerio y servicios de interés público y social serán de aplicación en las parcelas que esta innovación con carácter de modificación puntual destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica, así como en aquellas otras parcelas en las que las condiciones particulares de uso permitan la implantación de estas dotaciones.

Artículo 14. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas con uso de equipamiento cementerio y SIPS serán las resultantes del Proyecto de Reparcelación que se configure conforme a las determinaciones de ordenación derivadas de la aprobación de la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General.



Artículo 15. Condiciones de edificación y uso.

1. Edificabilidad. Se establece una edificabilidad de 0,6 metros de techo por metro cuadrado de parcela neta. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la/s planta/s ~~sótano~~ cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. Esta edificabilidad, a efectos de edificabilidad lucrativa y aprovechamiento lucrativo del sector no computa, dado su carácter público.
2. Ocupación. Se establece una ocupación máxima del 60 % de la parcela neta edificable.
3. Compatibilidad de usos. Con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos podrá disponerse en régimen de compatibilidad hasta un máximo de un diez (10) por ciento de su superficie para su destino a los usos de Infraestructuras Básicas.

Artículo 16. Dotación de aparcamiento.

Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 17. Definición, y clases.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de los usuarios; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas del ámbito. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los ámbitos así grafiados en los planos de ordenación pormenorizada del presente documento de innovación.

Artículo 18. Condiciones de diseño de los parques y jardines de carácter local.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las aéreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En este sentido se contemplará la incorporación de carriles bici y senderos peatonales en los ámbitos identificados en los Planos de Ordenación de la presente Innovación.
2. Deberán ser diseñados estos espacios bajo criterios de sostenibilidad ambiental.
3. El ámbito del sistema de espacios libres dentro del sector que discurre paralelo a la autovía A-7 deberá incorporar paseos peatonales y carriles-bici, permitiendo el recorrido, en todo su trazado, mediante modos no motorizados, al formar parte de la red de itinerarios recreativos definida en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. En su diseño se tendrán en cuenta las especificaciones establecidas por la Consejería con competencias en medio ambiente. Todo ello en aplicación del artículo 51 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.
4. Se respetará la edificación de interés patrimonial existente, en la que se realizaran labores de mantenimiento y conservación. Las partes añadidas sin interés serán objeto de demolición, a fin de dejarla expedita.
5. En cualquier caso, la regulación del uso de los espacios libres de dominio y uso público se ajustará a las Normas Urbanísticas vigentes del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque así como a la Ordenanza municipal en vigor sobre condiciones de uso de estos espacios".
6. Respecto a los espacios libres grafiados en los planos que colinden con los cauces deberán considerarse como inundables respecto a sus usos que deben cumplir los siguientes requisitos:
 - No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
 - No incrementen la superficie de zona inundable.
 - No produzcan afección a terceros.
 - No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
 - No degraden la vegetación de ribera existente.
 - Permitan una integración del cauce. en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el Correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes. así como previendo su mantenimiento y conservación.
 - Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.
 - Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, quedando también prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.
 - Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.
 - Respecto al abastecimiento para el riego de espacios libres y zonas verdes, deberá especificarse su procedencia y garantizarse su viabilidad.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA.

Artículo 19. Condiciones particulares de la red viaria.

1. Comprende el suelo destinado a garantizar la accesibilidad rodada y en modos no motorizados (peatonal y carriles bici) dentro del sector, presentando la siguiente caracterización:



- a. Vario rodado de nivel estructurante (Sistema General viario). Conformado por los viales E1, E2 y E3, garantiza la accesibilidad exterior al sector canalizando los flujos motorizados desde y hacia la A-7 y la A-383.
 - b. Vario rodado de segundo nivel (Sistema Local). Conformado por los viales E4 y E5 que aseguran la articulación con el viario de nivel estructurante garantizando la accesibilidad rodada a las diferentes zonas y actividades a desarrollar en el sector.
 - c. Los Itinerarios peatonales son espacios públicos libres de edificación constituidos por los Acerados y la plataforma central peatonal del viario rodado secundario. Su función es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano. En su diseño se velará especialmente por incorporar elementos de mobiliario urbano que favorezcan la estancia de las personas y fortalezcan la convivencialidad en el espacio público.
 - d. Carriles-bici: Aquellas bandas integradas en el diseño de la plataforma central del viario rodado secundario y espacios libres de dominio y uso público, destinadas a ser utilizadas por este modo de transporte.
2. En el diseño de los diferentes elementos constitutivos de la red viaria se tendrán en cuenta las determinaciones dimensionales y las condiciones compositivas (arbolado de alineación, mobiliario urbano, alumbrado público, etc) especificadas en la Memoria de Ordenación y en los Planos de Ordenación de la presente Innovación así como lo regulado en las "Normas de Urbanización" de la Adaptación Parcial del PGOU de San Roque.
 3. Se permite el aparcamiento (en la situación indicada en los planos de ordenación) y el paso de instalaciones de los servicios de infraestructuras en la forma que se establece esquemáticamente en este documento.
 4. En la rotonda central que actúa de enlace entre todos los viarios previstos en la ordenación pormenorizada- tanto estructurantes como locales- se permite la implantación de un punto de intercambio modal que contemple la materialización de una parada de autobuses que facilite la integración del sector en la red básica de transporte público y, al tiempo, se constituya en un punto de transferencia hacia este modo de desplazamiento desde el automóvil privado, posibilitando desarrollar estrategias de movilidad sostenible en el régimen de accesos al Litoral Mediterráneo.



Artículo 20. Cumplimiento del Decreto 293/2.009, de 7 de Julio.

En el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de las determinaciones del presente documento, además del desarrollo y concreción de los criterios de diseño expuestos en el artículo anterior, se adoptarán todas las medidas tendentes para el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Además deberá darse cumplimiento a la Ordenanza Municipal en la materia.

En todo caso, los criterios de diseño del espacio urbano desarrollados en la presente Innovación aseguran el cumplimiento de la citada regulación toda vez que, entre las áreas estanciales e itinerarios peatonales propuestos, se identifica una red continua que asegura la accesibilidad a todas las zonas usos y actividades implantados en el sector por personas con discapacidad de forma autónoma y en condiciones de seguridad cumpliendo, para ello, con las determinaciones establecidas en la Sección 2ª del Título I del Decreto 293/2009.

TÍTULO V. CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Artículo 21. Consideraciones a tener en cuenta en relación a los proyectos específico de acceso a la actuación urbanística desde la autovía A-383 y desde la A-7.

- I. En cuanto al acceso desde la A-383:
 - a. Conforme a lo dispuesto en el artículo 51.b de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 de Accesos, el acceso en cuestión y sus características técnicas y funcionales se ajustarán y cumplirán lo prescrito para los accesos a instalaciones de servicios contemplado en esta norma en su capítulo II, en base al cual se deberá dimensionar.

- b. La velocidad del proyecto para el dimensionamiento del acceso será igual a la genérica de la vía, definida esta según el artículo 45 "Velocidades Máximas, en vías fuera de poblado" del Reglamento General de Circulación, aprobado por R.D. 1428/03 de 21 de noviembre.
- c. De igual modo en el proyecto se deberá contemplar la reordenación de los accesos colindantes afectados en ambas márgenes, debiéndose estudiar la capacidad de la nueva glorieta a disponer en la conexión del ramal que resuelva el movimiento del sector "Los Portichuelos"-La Línea, junto con el movimiento autopista A-7 Mirador.

La línea de no edificación se situará a una distancia mínima de 100 metros. medidos en horizontal desde el borde exterior de la calzada, (de acuerdo con el Artículo 56 de la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, respetando igualmente la zona de dominio público adyacente y zonas de protección de la carretera definidas en los Artículos 12. 53, 54, 55, 57 y 58 de la citada Ley.

Las instalaciones necesarias a ejecutar, abastecimiento, telefonía, red eléctrica, etc . en la zona de protección de carreteras definida según el artículo 53 de la Ley 8/ 2001 de Carreteras de Andalucía, deberán contar con autorización de la Delegación Territorial de la Consejería competente, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 63 y 64 de dicha Ley de Carreteras de Andalucía, así como conforme al artículo 94 "Condiciones para el otorgamiento de autorizaciones" del Reglamento General de Carreteras, aprobado por R.O. 1812/94.

En lo referente al acceso propuesto con la A-383, según lo dispuesto en los artículos 57 y 62 de la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, corresponde a la administración titular de la vía la autorización de la actuación planteada, siendo por lo que atendiendo a lo indicado en el artículo 10 de la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de Instalaciones de servicios de carreteras, con carácter previo a la presentación de solicitudes de autorización de accesos los interesados podrán consultar a los servicios competentes la viabilidad de la construcción proyectada, así como obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos informando el Servicio de Carreteras favorablemente la petición solicitada.

De igual modo, para la preceptiva autorización de ejecución de las obras, deberá presentarse Proyecto Especifico de Acceso firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional en base a la documentación presentada actualmente en la Delegación Territorial.

En el Proyecto Especifico de Acceso al ámbito desde la A-383 anteriormente deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones, además de lo indicado en la instrucción de carreteras 3.1-IC "Trazado":

- Conforme a lo dispuesto en el artículo 51.b, de la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 de Accesos, el acceso en cuestión y sus características técnicas y funcionales se ajustarán y cumplirán lo prescrito para los accesos a instalaciones de servicios contemplado en esta norma en su capítulo II, en base al cual se deberá dimensionar.
- La velocidad de proyecto para el dimensionamiento del acceso será igual a la genérica de la vía, definida esta según el artículo 48 "Velocidades Máximas, en vías fuera de poblado", del Reglamento General de Circulación, aprobado por R. D. 1428/03, de 21 de noviembre
- De igual modo en el proyecto se deberá contemplar la reordenación de los accesos colindantes afectados en ambas márgenes, debiéndose estudiar la capacidad de la nueva glorieta a disponer en la conexión del ramal que resuelva el movimiento del sector "Los Portichuelos" - La Línea, junto con el movimiento autopista A-7 - Mirador, debiéndose acometer el trámite legalmente establecido para tal reordenación.
- Se contemplará la utilización de vía colectora- distribuidora como elemento del enlace a ejecutar conforme a norma; no conectando la misma a la vía de servicio que solventará el acceso a las propiedades colindantes, resolviéndose dicha conexión de vía de servicio en la glorieta a proyectar.

2. En cuanto al acceso desde la A-7 se establecen las siguientes prescripciones:

- a. Se elaborará un Proyecto de remodelación de la actual vía de servicio en el que el final del carril de desaceleración de acceso desde la A-7 a la vía de servicio esté, al menos, a 250 metros de distancia de la salida común desde la misma a la estación de servicio y el ámbito del sector de suelo urbanizable delimitado por la presente Innovación (área NU-38). Esta salida y entrada, también única, desde el área y también desde la estación de servicio, a la vía de servicio, se diseñarán para una velocidad en la vía de servicio no superior



a 60 Km/hora, respetándose las distancias de visibilidad de parada y disponiendo de cuñas de deceleración o de aceleración de 60 metros de longitud.

- b. Este Proyecto deberá ser autorizado por el Ministerio competente en materia de carreteras de competencia estatal.

Artículo 22. Condiciones a cumplimentar con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

1. Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización se deberá contar con la acreditación de ARCGISA garantizando la capacidad de abastecimiento del nuevo Sector y disponibilidad del recurso.
2. Así mismo, deberá contarse con certificado de la empresa gestora o titular de la EDAR de la Alcaldesa que permita su utilización y manifieste que la misma tiene capacidad suficiente para tratar las aguas residuales que se generen en el Sector.
3. Se establecen las siguientes normas específicas de uso eficiente y ahorro de agua de forma complementaria a la normativa sectorial específica de aplicación:
 - a. Uso eficiente del agua y sistemas de ahorro.

Las infraestructuras del ciclo del agua para la Innovación incluyen medidas para el uso eficiente del agua y sistemas de ahorro, con el objetivo de conseguir un compromiso de ahorro de consumo de agua en las nuevas edificaciones y en el Proyecto de Urbanización correspondiente, obligando tanto al Ayuntamiento de San Roque como a los propietarios de las parcelas comerciales, equipamiento y cementerio, incluyendo a los edificios de uso colectivo y el riego de las zonas verdes y jardines interiores de parcela.

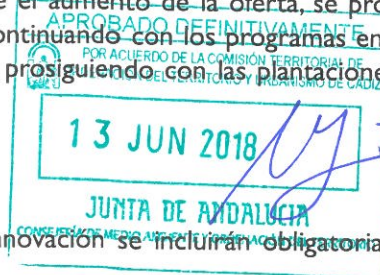
Estos criterios tienen por objetivo potenciar la concienciación y sensibilización ciudadana para evitar el consumo excesivo e irracional del agua, y aumentar el control de su gasto en colaboración con los organismos responsables de la gestión del agua, ateniéndose a lo establecido en la Directiva de la Unión Europea 2000/60/CE relativa a las actuaciones en el ámbito de la política del agua estableciendo la necesidad de velar por la protección de los ecosistemas acuáticos y promover el uso sostenible del agua a largo plazo.

Teniendo en cuenta que la climatología genera pocos recursos en relación con la demanda potencial de la comarca del Campo de Gibraltar, con precipitaciones anuales medias inferiores a la evapotranspiración potencial, es necesario introducir políticas hídricas con un mayor protagonismo en la gestión de la demanda, primando el ahorro y la eficiencia en el uso de agua antes que el aumento de la oferta, se promoverá la instalación de tecnologías ahorradoras del consumo de agua, ~~continúo con los programas encaminados al ahorro de agua en el riego de las zonas verdes municipales, prosiguiendo con las plantaciones de bajas necesidades de agua y la automatización de riegos.~~

- b. Sistemas de eficiencia en el abastecimiento de agua.

En los proyectos de construcción de las edificaciones de la Innovación se incluirán obligatoriamente los sistemas, instalaciones y equipos necesarios:

- Contadores individuales de agua para cada acometida en la parcela.
- En puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:
 - El mecanismo de las ducha incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado tenga un caudal máximo de ocho litros por minuto.
 - Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro, y mecanismo reductor de caudal, de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado tengan un caudal máximo de seis litros por minuto.
 - Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores de cierre automático, que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro de agua.



c. Aguas residuales.

Las redes de saneamiento serán separativas, estableciéndose dos acometidas independientes: una para aguas pluviales y otra para las aguas residuales.

El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de la descarga como máximo a seis litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.

En las actividades productivas que generan fangos o grasas, se dispondrá de una arqueta separadora antes de acometer al pozo de conexión con la red de alcantarillado de residuales, cuya limpieza y vertido será realizado por los propietarios.

No podrán ser eliminados a través de la red de saneamiento los siguientes productos: disolventes, decapantes, restos de pintura, aceites minerales, gasolina u otros derivados del petróleo, o cualquier otra sustancia que no forme parte de uso doméstico habitual calificada por la legislación vigente como peligrosa, tampoco, debiendo los usuarios depositarlos en un "Punto Limpio".

La descarga de los vertidos industriales a la red de alcantarillado se ajustará a lo previsto en la legislación vigente. La presentación de los impresos de identificación industrial y solicitud de vertidos cuando proceda será requisito indispensable para obtener la licencia de actividad.

d. Diseño de las zonas verdes de urbanización exterior e interior..

En el diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas se emplearán siempre especies de vegetación autóctonas de poco consumo de agua. Asimismo, se ha de incluir sistemas efectivos de ahorro de agua, y como mínimo:

- Programadores de riego.
- Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y en los árboles.

Como norma obligatoria en zonas públicas o privadas, el diseño de las nuevas plantaciones tenderá a mantener los criterios siguientes:

- Praderas - máximo 20 % de la superficie.
- Arbustos o plantas autóctonas o de bajas necesidades hídricas - 35% de la superficie.
- Árboles de bajas necesidades hídricas - 45% de la superficie.

Los sistemas específicos de riego se han de ajustar a cada tipo diferenciado de plantación.

TÍTULO VI. MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Artículo 23. Medidas de protección del dominio público hidráulico.

1. Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización se deberá solicitar la oportuna autorización de obras al organismo competente en el Dominio Público Hidráulico.
2. En los cauces se prohibirá, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados y marcos cerrados.
3. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.
4. En las zonas de servidumbre a la que se refiere el art. 6.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Aguas, se garantizará con carácter general la continuidad ecológica para lo cual, deberá permanecer libre de obstáculos, sin perjuicio del derecho a sembrar en los términos establecidos por la legislación básica.



5. Cuando se establezca el deslinde del arroyo de la Mujer, automáticamente quedará ajustado el ámbito de la actuación quedando excluidos todos los terrenos pertenecientes al dominio Público hidráulico, debiendo respetarse el mismo, así como su zona de servidumbre y policía según la legislación vigente.
6. Cualquier actuación necesaria para el desarrollo del sector que pueda afectar a cauces o zona de servidumbre o policía debe detallarse en el Proyecto de urbanización (incluyendo planos) que deberá ser informado por el organismo competente en materia de aguas. Además, éstas obras para dar servicio al sector (algunas de las cuales se localizan fuera del mismo) deberán estar autorizadas por la Administración Hidráulica. para lo cual se deberá solicitar (indicando en dichas solicitudes tanto el título de la presente Innovación como el código del expediente PDII033/M/10.037) y aportar en el Proyecto de urbanización la oportuna autorización de obras obtenida.

Artículo 24. Medidas de protección de la contaminación acústica.

1. Se procederá a la limitación de velocidad de vehículos y maquinaria.
2. Se establecerá un plan de mantenimiento periódico de maquinaria que incluirá al menos: engrase, ajuste de elementos motores, revisión del sistema de rodamientos y poleas, carrocería y dispositivo silenciador de los gases de escape.
3. Deberán observarse las prescripciones que le son de aplicación específicamente a las obras y uso de maquinaria al aire libre, y que se encuentran recogidas en los artículos 26 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

Artículo 25. Medidas de protección de la contaminación atmosférica.

1. Durante las obras derivadas del desarrollo del nuevo suelo urbanizable, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementado esta medida, en lo que fuera necesario, en épocas secas y ventosas.
2. Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.
3. Con el mismo fin, se entoldarán los vehículos que transporten ~~aridos, escombros o cualquier otro material~~ con capacidad para producir emisiones de partículas.



Artículo 26. Medidas de protección de la contaminación lumínica.

De un modo general, en lo concerniente a la instalación de alumbrado exterior, ésta se ajustará a los requerimientos y restricciones señalados en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética; de un modo más concreto, en las correspondientes autorizaciones o Licencias administrativas deberá incorporarse la información prevista en el art. 20 del citado Decreto.

Artículo 27. Medidas de protección contra incendios

1. Será preciso elaborar un Plan de Prevención de incendios Forestales en el sentido recogido en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales
2. Así mismo, conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Anexo I del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, se recomienda que toda actividad de nueva implantación en el ámbito presente un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de fajas libres de vegetación en anchuras de 10 o 15 metros.

Artículo 28. Medidas de protección del patrimonio arqueológico.

Antes del comienzo de las obras se llevará a cabo prospección arqueológica superficial, la cual deberá ser comunicada a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en Cádiz, debiendo seguirse sus indicaciones al respecto.

Artículo 29. Recomendaciones para las edificaciones del ámbito.

Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.

Artículo 30. Medidas de gestión de residuos sólidos urbanos.

1. La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.
2. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
3. Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Estos residuos se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.
En este sentido, se estará a lo dispuesto en el art. 13 del citado Decreto sin perjuicio de lo recogido en el art. 3. a) del mismo, según el cual se exceptúan las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización. De modo especial se adoptarán medidas para prever la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en dicha norma.

Artículo 31. Medidas de protección del Medio Ambiente

Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental de la presente Innovación, la medidas de protección así como los propios condicionantes establecidos en el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

SUO 01 AG

LOS PUERTOS

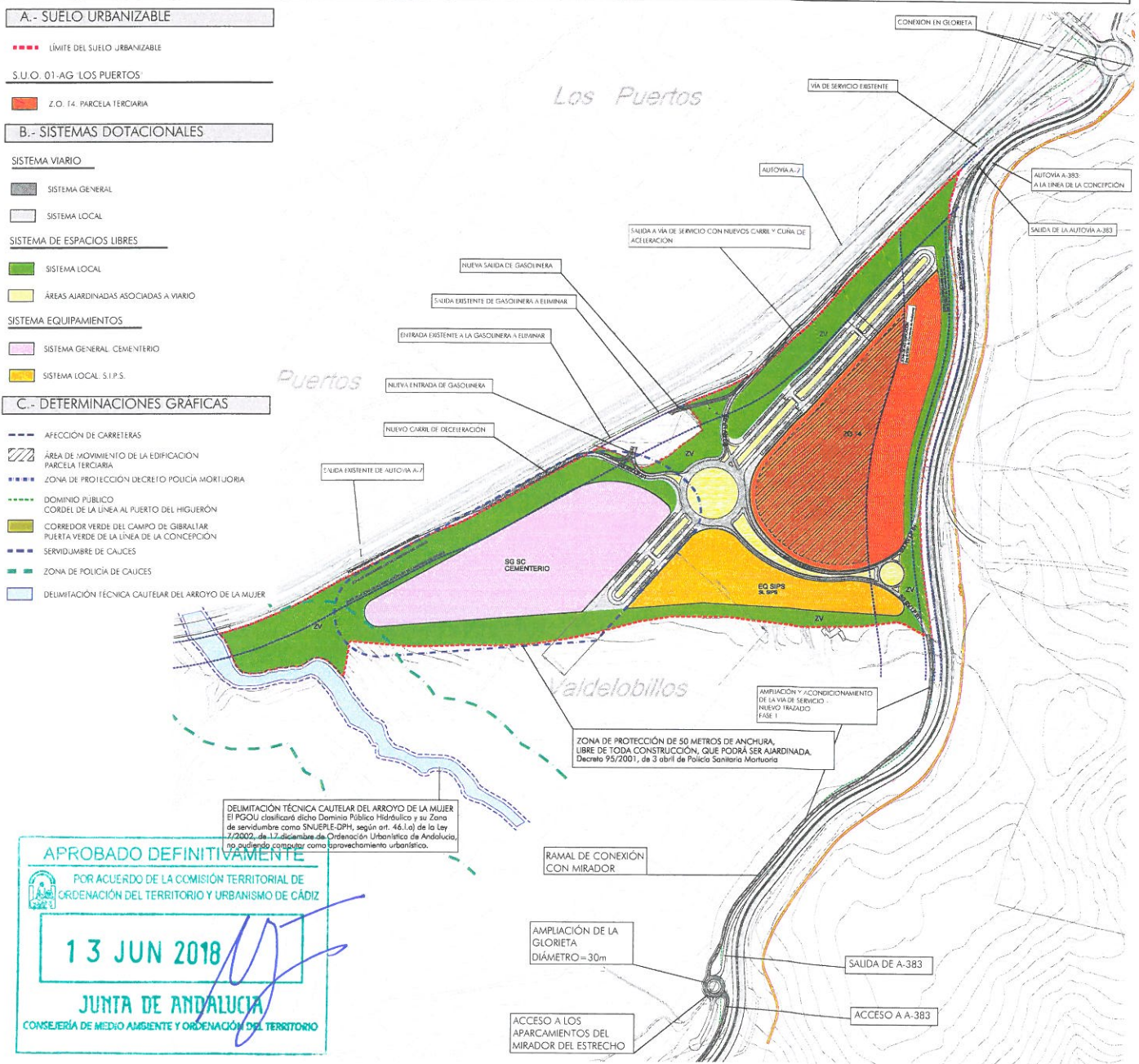
OBJETIVOS Y OBJETIVOS

La implantación del Equipamiento Nuevo Cementerio Municipal.

Coadyuvar a implementar una Estrategia de Movilidad Sostenible en este sector de la Aglomeración Urbana en cumplimiento de los criterios, objetivos, directrices y recomendaciones de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Rediseñar los accesos internos a los diferentes usos a materializar en los terrenos, así como la posición del sistema de aparcamientos públicos, de manera que se eviten interferencias con los ramales de acceso y salida desde la A-7 y la A-383.

Desarrollar una oferta terciaria funcionalmente cualificada (hotelero, comercial, oficinas, ocio recreativo, salas de espectáculos, salas de reunión) y caracterizada por la versatilidad, la flexibilidad y la adaptabilidad a ofertas imprevistas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

ORDENADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	367.382 m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,2134 m ² / m ²
2. USO GLOBAL	Zona 1: Dotacional	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	78.400 m ²
	Zona 2: Terciario	6.1. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	78.400 m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO SUO 01 AG
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,1152 UA/m ²

3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	COEFICIENTE DE USO	TERCIARIO (Te)	0,60
	COEFICIENTE DE LUGAR	COEFICIENTE DE ÁREA	1,00
		COEFICIENTE RELATIVO DE NÚCLEO Y ÁREA	1,00
	COEFICIENTE INTRÍNSECO DEL SECTOR		0,90

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
42.336	38.090	4.245	---

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG SC Nuevo Cementerio	63.774 m ²
SG viario	30.527 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQ DOC (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)	PLAZAS DE APARCAMIENTO
121.636		31.409 m ²	35.415 m ²	750

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La integración en la ordenación de la casa-cortijo existente.
- Un máximo del 80% de la edificabilidad total será destinado a los usos comerciales admitidos por la Ley de Comercio Interior de Andalucía, siempre que sean diferentes a la categoría de Gran Superficie Minorista en los términos definidos en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.
- Un máximo del 20% de la edificabilidad total será destinado a uso de oficina, restauración u otro uso compatible descrito en las presentes normas en el artículo 12.
- Un máximo del 20% de la edificabilidad total será destinado a establecimientos de alojamientos turísticos admitidos por la Ley 13/2011 de Ley de Turismo de Andalucía, propias del suelo incorporado al proceso urbanístico..
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto ambiental, así como las medidas y los condicionados establecidos en el Informe Previo de Valoración Ambiental.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA	SUPERFICIE	ZONA DE ORDENANZA	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	ALTURA
1	84.521	ZO T-4	78.400	B+3

OTRAS DETERMINACIONES

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN	La establecida en el art. 7 de las Normas Urbanísticas del Anexo al Documento de Innovación.

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 4 de las normas urbanísticas.





4

TEXTO INTEGRADO

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 4.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DEL ÁMBITO OBJETO DE INNOVACIÓN.
- 4.2 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SECTOR.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL,

4.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DEL ÁMBITO OBJETO DE INNOVACIÓN.

4.1.1. CARGAS EXTERIORES AL SECTOR.

1. CONEXIONES CON LA RED VIARIA PRINCIPAL: AUTOVIA A-383 Y AUTOVIA A-7.	
1.1 CONEXIÓN CON AUTOVIA A-383	
1.1.1. RAMAL DE CONEXIÓN DESDE LA AUTOVIA A-383, DIRECCION A LA LINEA DE LA CONCEPCION.	230.400
1.1.2. RAMAL DE INCORPORACION HACIA LA AUTOVIA A-383 DIRECCION LA LINEA DE LA CONCEPCION Y ACONDICIONAMIENTO Y AMPLIACION DE LA VIA DE SERVICIO DE LA AUTOVIA A-383. MARGEN OESTE, HASTA EL ENLACE DE ACCESO AL MIRADOR DEL ESTRECHO.	512.640
1.2. CONEXIÓN CON AUTOVIA DEL MEDITERRANEO A-7	
1.2.1. CONSTRUCCION DE NUEVA VIA DE SERVICIO ADICIONAL EN EL RAMAL DE SALIDA LA AUTOVIA DEL MEDITERRANEA A-7	288.000
SUMA CONEXIONES EXTERIORES DEL SISTEMA VIARIO.	1.031.040
2. CONEXIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	
RAMAL DE CONEXIÓN CON TUBERIA GENERAL DE MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR: 600mm	
TUBERIA DE 300mm FUNDICION DUCTIL	64.000
VALCULA DE CORTE 300mm	1.600
GRUPO DE PRESION PARA GARANTIZAR UNA PRESION DE SUMINISTRO DE 2KG/CM2	96.000
SUMA CONEXIONES EXTERIORES PARA ABASTECIMIENTO DE AGUA	161.600
3. CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.	
3.1 COLECTOR GENERAL DE IMPULSION PARA LAS AGUAS RESIDUALES DESDE LOS PORTICHUELOS HASTA LA COTA MAXIMA DE LA FINCA COLINDANTE.	720.000
3.2 EMISARIO GENERAL POR GRAVEDAD A NUEVA ESTACION DE BOMBEO DE RESIDUALES: CONEXIÓN SANEAMIENTO DE LA URB. LA ALCAIDESA. COLECTOR DE IMPULSION DESDE NUEVA EBAR HASTA LA EBAR ALCAIDESA OESTE: CONEXIÓN SANEAMIENTO DE LA URB. LA ALCAIDESA: C	576.000
ESTACION DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES	240.000
SUMA CONEXIONES EXTERIORES DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	1.536.000
3.3. RED DE COLECTORES GENERALES DE PLUVIALES	
NUEVOS COLECTORES PRINCIPALES DE PLUVIALES.	50.400
TANQUE DE TORMENTAS PARA CONCENTRAR VERTIDOS DE LAS ESCORRENTIA SUPERFICIAL	480.000
SUMA COLECTORES DE PLUVIALES	530.400
4. INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELECTRICA	
4.1 INFRAESTRUCTURAS ALTA TENSION	
CONEXIÓN A SUBESTACION LA ALCAIDESA: PARTICIPACION PROPORCIONAL EN LA INSTALACION DEL NUEVO TRANSFORMADOR 20MW	384.000
4.2 INFRAESTRUCTURAS MEDIA TENSION: LINEA MEDIA TENSION DOBLE CIRCUITO DESDE SUBESTACION LA ALCAIDESA	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este ltimo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2015 al Punto 2-1
 EL SECRETARIO GENERAL,

CANALIZACIÓN DE MT REALIZADA CON DOS CONDUCTOS DE TUBERÍA DE PE REFORZADA DE 200 MM. DE DIAMETRO, INCLUSO EXCAVACION, RELLENO, SOLERA Y ENVOLTURA DE HORMIGÓN EN MASA HM20, SEPARADORES CADA 1,5 M, GUIAS Y BANDA SEÑALIZADORA.	152.320
ARQUETAS TIPO A-1 Y A-2 FORMADA POR: SOLERA DE HORMIGÓN EN MASA HM-20 Y 15 CM. DE ESPESOR,; INCLUSO CERCO Y TAPA DE FUNDICION DUCTIL MODELO OFICIAL Y EMOCADURA DE CANALIZACIONES, EXCAVACIÓN Y TRANSPORTE DE TIERRAS.	6.400
SUMA INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS	542.720
4. INFRAESTRUCTURAS DE GAS NATURAL	
PLANTA DE GAS NATURAL LICUADO PARA SERVICIO DE LA INNOVACION	192.000
RAMAL DE CONEXIÓN CON RED GENERAL DE GAS	100.000
SUMA COSTES EXTERIORES GAS NATURAL	292.000
5. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES	
CANALIZACIÓN DE CONEXIÓN CON LA RED GENERAL INTERPROVINCIAL EN AUTOVIA A-7	48.000
ARQUETA TIPO "D"	1.200
SUMA COSTES EXTERIORES INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN	49.200
6. ACCIONES PARA LA SOSTENIBILIDAD	
CRECIÓN DEL TRAMO DEL ITINERARIO RECREATIVO PROPUESTO POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR (Art.51) A SU PASO POR LA FINCA LOS PUERTOS	50.000
SUMA ACCIONES SOSTENIBILIDAD	50.000
SUMA TOTAL COSTES EXTERIORES INFRAESTRUCTURAS INNOVACION LOS PUERTOS	4.192.960

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2º A.
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

4.1.2. CARGAS INTERIORES.

Superficie del sector: 367.842 m2

Repercusión de urbanización interior por m2 de suelo del sector:

$1.839.210^*/ 367.842 = 5 \text{ euros / m}^2$

(*). Incluye actuaciones en interés del Equipamiento Municipal (cementerio) según convenio suscrito: *Adecuación de terrenos del equipamiento del cementerio, dotación de su conexión a los servicios urbanos, así como construcción de su cerramiento perimetral (aproximadamente 1.600 metros lineales) de 830.000 euros .*

Repercusión de urbanización interior por m2 t del sector:

$1.839.210/ 78.400 = 23,45 \text{ euros /m}^2\text{t}$

(Se incluyen en el total de la urbanización interior las cargas relativas a las infraestructuras del ciclo del agua localizadas en el ámbito.)

4.1.3. CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE Y LOS OPERADORES DE LOS NUEVOS USOS PROPUESTOS POR LA INNOVACIÓN DE LOS PUERTOS.

De conformidad con las previsiones del Convenio suscrito, la repercusión de cargas de financiación de sistemas generales es de 30,80 /m2t edificable. Como quiera que la edificabilidad total asignada al sector es de 78.400 m2t, resulta una cantidad de 2.414.720 euros .

Esta cantidad será destinada a la ejecución de las siguientes infraestructuras generales, con la siguiente estimación:

I. Dotaciones de Movilidad:

- Parada de autobuses: 30.000 euros.
- Ejecución de la red de bicicarril prevista en la presente Innovación: 850.000 euros .

PROGRAMO PREVISTO EN EL P.G.O.U.
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2. Actuaciones en interés del Equipamiento Municipal (cementerio): Adecuación de terrenos del equipamiento del cementerio, dotación de su conexión a los servicios urbanos, así como construcción de su cerramiento perimetral (aproximadamente 1.600 metros lineales): 830.000 euros.
3. Objetivos de Calidad Acústicas y Adecuaciones accesos al sector desde la A-7 y A-383: 704.720 euros

4.2. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SECTOR.

El coste bruto, es decir, incluyendo financiación, escrituras, impuestos, etc. Se considera:

$$(Cc + Cu) \times Cpu = \text{Coste bruto}$$

Cc: Costes cargas externas.

Cu: Costes de Urbanización

Cpu: Coeficiente de promoción de urbanización. (1.20)

Aplicando la fórmula resulta:

$$4.192.960 \text{ euros} + 1.839.210 \text{ euros} \times 1,20 = 7.238.604 \text{ euros}$$

El valor de repercusión se obtiene como resultado de la división del coste bruto, entre las unidades de aprovechamiento (UA):

$$7.238.604 \text{ euros} / 42.336 \text{ UA} = 170 \text{ euros} / \text{UA}$$

VALOR DE REPERCUSIÓN (UA) 170 euros / UA

$$7.238.604 \text{ euros} / 78.400 \text{ m}^2\text{t} = 92,33 \text{ euros} / \text{m}^2\text{t}$$

VALOR DE REPERCUSIÓN (m²t) 92,33 euros / m²t



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~



TEXTO INTEGRADO

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 5.1. INTRODUCCIÓN.
- 5.2. ALCANCE DE LA MEMORIA-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA INNOVACIÓN.
- 5.3. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA INNOVACIÓN DE PLAN.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

5.1. INTRODUCCIÓN.

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, en su apartado 4º hace referencia a la necesidad de incorporar en los instrumentos de planificación urbanística un "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", con el siguiente tenor literal:

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

Con el análisis de sostenibilidad económica, el legislador trata de evitar la ejecución de desarrollos urbanísticos (actuaciones de nueva urbanización) que en el futuro (a corto, medio o largo plazo) sean de difícil mantenimiento por la Administración Pública local.

La Ley del Suelo exige que todo instrumento de planeamiento que pueda legitimar el inicio de una actividad urbanizadora, deba contar con el Informe de Sostenibilidad Económica, y por ello, también debe ser incorporado dicho análisis con ocasión de la formulación y tramitación de una Innovación de Plan.

Así se traspone esta determinación a la legislación autonómica andaluza que en el artículo 19.1.3a) de la LOUA (por modificación del Decreto L2/2012) dispone que,



"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución **así como un informe de sostenibilidad económica** que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."

5.2. ALCANCE DE LA MEMORIA-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA INNOVACIÓN.

El presente Informe se centrará en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable sectorizado y ordenado previsto en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Y es que, no se debe confundir "Sostenibilidad Económica" con "Viabilidad Económica", ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de aprobar un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que efectivamente se disponen. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

Por el contrario, en el Informe de Sostenibilidad Económica, se evalúan los costes de funcionamiento y conservación (mantenimiento) de los servicios públicos de las infraestructuras ejecutadas en relación con los ingresos ordinarios que traen su causa de la actuación urbanizadora. En síntesis, la diferencia entre los gastos de mantenimiento

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2-1~~
EL SECRETARIO GENERAL,

que el Ayuntamiento deba asumir y los ingresos ordinarios que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la actuación urbanística a largo plazo, y por tanto, la evaluación de la oportunidad de la autorización de su ejecución.

En este sentido, el análisis económico-financiero del coste de implantación de las infraestructuras de la nueva actuación de urbanización del Sector SUO 01 AG LOS PUERTOS, se realiza en el apartado 4 anterior de la Memoria de la presente Innovación de Plan, entendiéndose este Informe de Sostenibilidad complementado con el contenido de dichos apartado del documento.

Finalmente es necesario clarificar en cuanto al alcance de este Informe de Sostenibilidad, que no es preciso que se estudie la suficiencia del suelo destinado a usos productivos (como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos productivos en relación al suelo residencial, terciario e industrial, derivados del incremento de empleo y población que aquellos conllevan). Y ello, porque este último contenido, sí es propio y exclusivo, del propio planeamiento general, en la medida que la Innovación está sujeto a la determinación estructural del uso global establecido para el sector por la propia Innovación así como las exigencias mínimas y máximas de usos compatibles. En el presente caso, estamos en presencia de un sector con uso global dotacional-terciario. Ahora bien, que duda cabe de que la presente Innovación de Plan dispone de edificabilidad de uso comercial determinada por el establecimiento de su ordenación pormenorizada, asegurándose de esta manera una cuota de responsabilidad que en materia de usos productivos debería encomendarse al vigente PGOU como así se pone de manifiesto en la propia Memoria justificativa del presente documento.

5.3. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA INNOVACIÓN DE PLAN.

5.3.1. EL BALANCE FISCAL MUNICIPAL EN LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

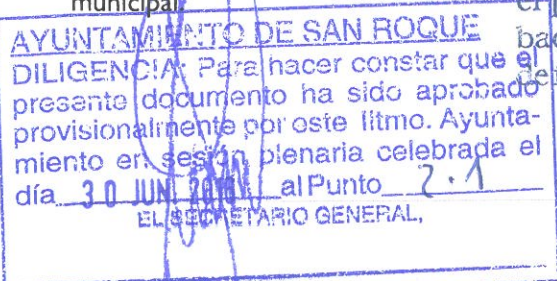
La capacidad económica de mantener un nuevo sector de crecimiento de la ciudad, después de su construcción, en relación a los servicios de competencia municipal, depende de los ingresos corrientes del Ayuntamiento (dimensión de las bases tributarias por tipos impositivos o presión fiscal) y de los costos de los servicios (dimensión de los servicios por costo unitario que reflejan la ratio de calidad).

El excedente entre ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento del Ayuntamiento constituyen el denominado "Ahorro Bruto" ("Balance Fiscal Municipal" en esta memoria) que, con la deducción de la "carga financiera", dedicada al pago de créditos contratados en años anteriores para financiar las inversiones genera el "Ahorro Neto" que se puede dedicar, junto al nuevo endeudamiento, a financiar nueva inversión.

En el presente caso, el Ahorro Bruto se identificará con el Ahorro Neto, porque el Ayuntamiento no precisa realizar pagos específicos de créditos contratados que tengan por origen-causa este Sector.

El mejor Indicador de la Sostenibilidad Económica de un nuevo desarrollo urbanístico, es -desde el punto de vista de los impactos en la Hacienda Municipal que generará- es precisamente el Balance Fiscal Municipal positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros debe partir de la situación actual de la Hacienda Municipal (de las previsiones de gastos e ingresos contenidos en el Presupuesto, conforme a las Ordenanzas Fiscales, para la ciudad existente), a fin de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, sin perjuicio de que el Ayuntamiento tiene capacidad para modificar (los tipos impositivos) en función de las necesidades y de su propia política municipal.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~
~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

La ecuación básica de "Balance Fiscal Municipal", que es el equivalente al ahorro bruto es:

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

5.3.2. CRITERIOS DE ELABORACIÓN DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA INNOVACIÓN.

Para la elaboración del presente estudio, se tiene presente:



a. Plazo temporal del impacto de actuaciones.

El estudio de viabilidad se realiza para un período de 20 años, tiempo suficiente para evaluar el impacto del coste de funcionamiento de las infraestructuras y servicios públicos. Es un plazo que contempla el corto plazo (los 3 primeros años), medio plazo (hasta 10 años) y el largo plazo (hasta 20 años).

No obstante, se podría realizar una extrapolación de resultados, para los veinte años siguientes, fase en la que se encuentra estabilizado el Sector como parte ordinaria del suelo urbano existente de la ciudad.

b. La programación de la actuación urbanizadora. El calendario de construcción del sector.

El calendario de construcción del Sector se divide en dos grandes fases, la primera de ella es la constituida por la urbanización, construcción y venta de los inmuebles; y la segunda está formada por la que todas las edificaciones ya están construidas y puesta en marcha.

En cuanto a los ingresos de la Hacienda Municipal, se adoptará un criterio muy prudente:

1. Una primera fase de recesión en las primeras 10 anualidades; descompuesto en un escenario de fuerte recesión en las cinco primeras anualidades coincidentes con la gestión del ámbito y la urbanización y construcción de los usos a desarrollar.
2. En la segunda fase (anualidad 11 a 20) se prevé ingresar en un escenario normalizado, que supondrá la puesta en carga de los usos previstos.

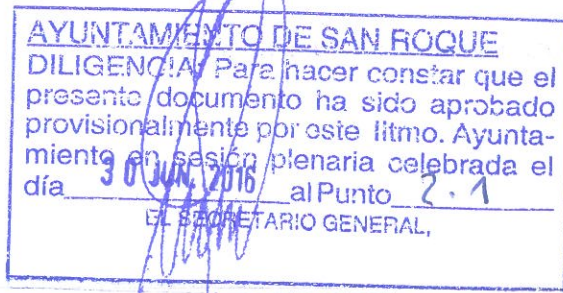
c. Determinación de Gastos y Costes de los mismos.

Los servicios públicos que deberán prestarse, y ser objeto de financiación con cargo al municipio, como gastos de funcionamiento son:

- Abastecimiento de agua potable, incendio y riego.
- Saneamiento de aguas fecales y pluviales.
- Alumbrado público en viario, aceras y jardines.
- Mantenimiento y limpieza de jardines y vías públicas.
- Recogida de basuras.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~



La estructura general de gastos que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

- Mantenimiento de las infraestructuras, y en su caso, amortización de las mismas (en el caso de que su implantación fuera sufragada por el municipio)..
- Costes de funcionamiento de los servicios.

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de urbanización del propio sector, y criterios análogos a los adoptados en actuaciones de sectores similares en lo concerniente a los gastos de mantenimiento y funcionamiento. Son por tanto estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la Hacienda Pública Local.



d. Determinación de ingresos

Se procede al cálculo de los ingresos municipales, realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos. En consecuencia, la estimación de los ingresos parte de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las Ordenanzas vigentes para cada hecho imponible.

En la fase en que estén construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados **Ingresos Permanentes**, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Actividad Económica (I.A.E.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado, por incremento de población).
- Ingresos Patrimoniales

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~
 EL SECRETARIO GENERAL

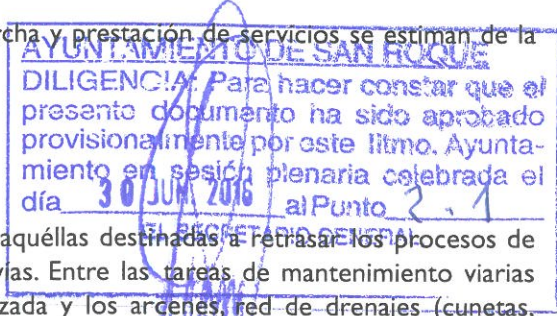
El ingreso corriente permanente de mayor peso específico es el correspondiente al IBI.

5.3.3. VALORACION DE GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESTACION DE SERVICIOS.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

A. **COSTES DE CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcones, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.) y señalización.



Existen varios ratios para valorar el coste de mantenimiento: así la Administración central destina entre 25.000 euros a 30.000 euros por km. Otro ratio utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras, **ACEX**, estima que, para su correcta conservación habría que destinar al año el 2% del valor total de la inversión. En función, de esta última ratio, más ajustada a los viales locales, se calcula el coste de mantenimiento de las infraestructuras viarias aplicadas al sector:

Se estima con estos datos un coste de mantenimiento ordinario: de unos 37.500 euros (se estima en 1,5 kmla infraestructura viaria a mantener)

Plazo de mantenimiento: anualidad 5 hasta anualidad 20.

Coste Total de mantenimiento infraestructura viaria: 37.500 euros x 15 años = 562.500 euros

B. COSTES DE CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO.

El coste de implantación es sufragado íntegramente por el promotor de la actuación, su Junta de Compensación.

En materia de abastecimiento, una vez obtenida realizada la urbanización pertinente y obtenida la primera utilización de las viviendas finalizadas, corresponde la gestión del servicio público, a la empresa suministradora.

La gestión del abastecimiento de agua cuenta con un régimen económico propio, de modo que el coste del servicio es financiado por la tarifa correspondiente, que cuenta con diversos conceptos: derechos de acometida, enganche, consumo, etc. Con el abono de la tasa se financian todos los gastos del servicio de abastecimiento, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento.

No obstante, lo anterior en el presente estudio de sostenibilidad se realiza un cálculo ~~estimativo del coste de~~ mantenimiento y conservación de la infraestructura de abastecimiento.

En lo concerniente a los costes de conservación ordinaria de la red de abastecimiento:

- Consumos totales de la actuación: 10.001 m³/año
- Coste de mantenimiento y funcionamiento: 10.001 x 15 años x 0,030 euros /m³ = 4.500 euros



C. COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

El coste de implantación (inversión) de la red de saneamiento del Sector SUO 01 AG FINCA LOS PUERTOS, es sufragado íntegramente por el promotor de la actuación del Plan de Sectorización, su Junta de Compensación.

Los servicios de alcantarillado y depuración los gestiona la empresa gestora del servicio.

Los costes de explotación y conservación cuentan con un régimen económico especial, de modo que quede asegurada su viabilidad. Este régimen se caracteriza porque se traslada al usuario final, dichos costes mediante tasas, en función de su consumo. Entre los diversos conceptos que integran dichas tasas se incorporan los costes de mantenimiento y conservación, además del consumo.

No obstante, en el presente capítulo se realiza el análisis de costes de mantenimiento y conservación de este servicio público.

En estudios de sostenibilidad económica de obras similares se concluye que el coste de mantenimiento de las instalaciones de depuración EDAR es de 0,097 euros /m³ tratado.

Pues bien, aplicando este valor resulta:

- Volumen tratado 10.001 m³/año
- coste de mantenimiento EDAR: 10.001 m³/año x 15 años x 0.097 euros /m³ tratado= 14.552 euros

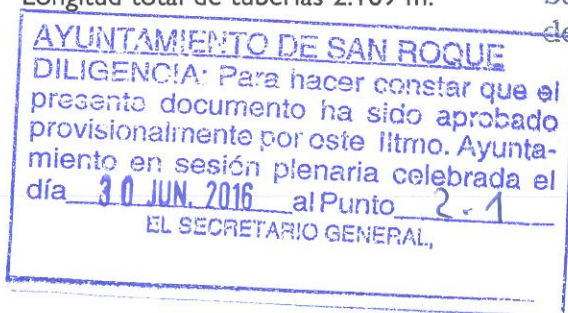
Por otra parte, la red de saneamiento y pluviales de la urbanización y su infraestructura requerirá una inversión anual de obras de conservación ordinarias, durante 15 años.

Las obras de conservación ordinaria de las tuberías de saneamiento y pluviales, se calcula en 0,85 euros por metro lineal de tuberías.

Longitud total de tuberías 2.169 m.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~



Coste anual de conservación y mantenimiento: 0,85 euros por metro lineal, equivalente a un coste anual del 1 por ciento del coste de construcción.

Costes anuales de conservación 2.169 m x 0,85 euros /m x 15 años = 27.654 euros

COSTES TOTALES EN LOS PRIMEROS 20 AÑOS DE CONSERVACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO: 14.552 euros + 27.654 euros = 42.206 euros

D. INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELECTRICO.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas a cargo del promotor, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa concesionaria una vez ejecutada la infraestructura con cargo a la actuación urbanizadora. Por ello, no es servicio público cuyo coste de funcionamiento y mantenimiento tenga incidencia en la Hacienda Municipal.

E. COSTE DE CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO.

Una vez sea recepcionada la urbanización, el gasto de mantenimiento y funcionamiento del servicio público de alumbrado público, es asumido por el Ayuntamiento; hasta tanto sea recepcionada, dicho gasto se asume por los promotores de la actuación urbanística.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios del mismo.

Se estima a los efectos del presente Estudio que la recepción de la completa urbanización, acontecerá previsiblemente a final de la anualidad 5ª. Por tanto, es preciso calcular este coste en un horizonte temporal de 15 años.

Es preciso tener presente, los gastos generados por los siguientes conceptos:

- Mantenimiento general de la red

35 euros luminaria año x 75 luminarias x 15 años = 39.375 euros

- Coste de consumo servicio: 40 euros / luminaria/año.

40 euros x 75 luminarias x 15 años = 45.000 euros

- Potencia energética. 15 euros /Kw/año

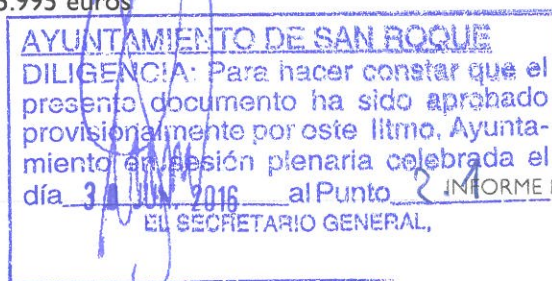
75 luminarias x potencia media 96 w = w =7,2 Kw

7,2 Kw x 15 euros x 15 años = 1.620 euros

COSTE DE FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO EN LOS PRIMEROS 20 AÑOS: 85.995 euros



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 28 FEB. 2015~~
 EL SECRETARIO GENERAL,



E. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS Y MOBILIARIO URBANO

Incluye la conservación de la jardinería, la reposición de plantaciones, poda, abono y tratamiento fitosanitarios, riego, alumbrado, reposición y mantenimiento del mobiliario urbano y limpieza de áreas de juego.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto relativamente independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios potenciales del mismo, aún cuando de la utilización de que se haga por éstos se requerirá una mayor o menor frecuencia de las labores de conservación y mantenimiento.

Las labores de conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano, se estiman anualmente en un 2,22% del coste total de primera implantación (valor aproximado al establecido para la conservación de las zonas viarias y peatonales).

Coste mantenimiento zonas verdes de esparcimiento y ocio $13.380 \times 15 \text{ años} = 200.699 \text{ euros}$

F. COSTE DE FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE RECOGIDA Y LIMPIEZA DE LA CALLE

Los costes de la recogida de residuos se calculan a razón de 70 euros por cada 100 m² de techo comercial/actividades económicas.

$78.400 \text{ m}^2 \times 70 \text{ euros} / 100 \text{ m}^2 \times 15 \text{ años} = 823.200 \text{ euros}$

Además, es preciso incrementar esta partida en los costes de Limpieza de Calle se calculan a razón de 0,47 euros m² viario-peatonal año:

$5.754 \text{ m}^2 \times 0,47 \text{ euros} / \text{año} \times 15 \text{ años} = 16.226 \text{ euros}$



COSTE DEL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURA Y LIMPIEZA VÍA PÚBLICA EN LOS PRIMEROS 20 AÑOS:
839.426 euros

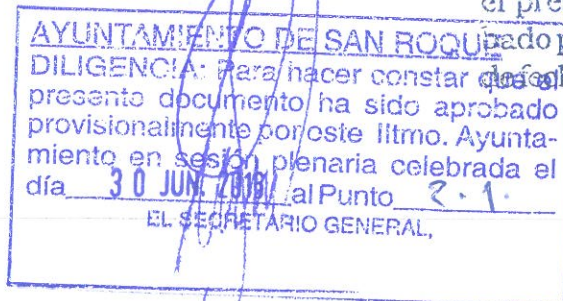
5.3.4. INGRESOS DE LA ACTUACION PARA LA ADMINISTRACION.

Son los ingresos que obtiene la administración por la total ejecución de las obras previstas, si bien no todos sirven para financiar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

A. TASAS DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.

Este ingreso de pago único, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, sino los de funcionamiento de los servicios administrativos municipales para la prestación del control de la licencia.

Por ello, no se incluye como ingreso efectivo destinado a los gastos de funcionamiento en el análisis de sostenibilidad económica.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015. EL SECRETARIO GENERAL,~~

B. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS (POR VIVIENDA):

Los ingresos del Impuesto de Construcciones, son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y, en consecuencia, no permanentes; por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien pueden destinarse a financiar inversiones municipales.

C. IMPUESTO DE INCREMENTO DE VALOR TERRENOS

Los ingresos del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y, en consecuencia, no permanentes; por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien pueden destinarse a financiar inversiones municipales.

D. INGRESOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

En el presente Informe de Sostenibilidad Económica y ante la singularidad de la intervención planteada se partirá de la hipótesis que planteé unos ingresos menores en relación a este impuesto a fin de contar con un factor de seguridad a la hora de obtener el resultado final del balance fiscal.

Por ello se partirá de un valor catastral para los usos a implantar en el ámbito de 300 euros/m²t un valor sensiblemente menor al 50% del valor de mercado corregido, fijando además la implantación del total de la edificación a materializar .

Tipo de aplicación general 0,51% en la cuota del Impuesto, según Ordenanza vigente (Fincas Urbanas).

Cuota anual IBI 0,51 % x Vc= 0,51/100 *78.400 m²t x 300 euros/m²t= 119.952 euros

Supondremos una ejecución faseada del total de la edificabilidad asignada de tal modo que los primeros 5 años se construya la mitad de la totalidad y el resto de anualidades (10 años) se complete la actuación. De esta manera la recaudación total de IBI (en un supuesto de mínimos) ascendería a:

Ingresos primera fase: 0,51/100 x 39.200 m²t x 300 euros/m²t x 5 años: 299.880 euros.

Ingresos segunda fase: 0,51 % x Vc= 0,51/100 *78.400 m²t x 300 euros/m²t x 10 años: 1.199.520 euros

TOTAL IBI EN LOS PRIMEROS 20 AÑOS: 1.499.400 euros

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

E. TASA DE RECOGIDA DE RESIDUOS DOMÉSTICOS

Según las Ordenanzas vigentes reguladoras de la Tasa por recogida, tratamiento y residuos municipales, (se tomará como media una vez más 500 m² techo comercial, si bien se volverá a suponer su puesta en marcha de forma faseada) serán anualmente:

54,81 euros IBI por cada 500 m² de local destinado a servicios terciarios.

Primera fase (puesta en marcha del 50 % de la totalidad de la edificabilidad asignada) 5 años: 54,81 euros */año x 39.200 m² techo / 500 m² x 5 años: 21.485 euros

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litro, Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1.
 EL SECRETARIO GENERAL,

13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Segunda fase (puesta en marcha del 100 % de la totalidad de la edificabilidad asignada) 10 años: 54,81 euros */año x 78.400 m2 techo / 500 m2 x 10 años: 85.942 euros

Total: 107.4274

F. INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO.

Las tasas del servicio, derecho de acometida y consumo de abastecimiento, aplicando las Ordenanzas Fiscales vigentes se establece en una media de 0,97 euros /m3.

Ingresos Totales en la primera etapa

Plazo efectivo: 5 años

0,97 m3 x 10.001 m3 año x 5 años = 48.505 euros .

Plazo efectivo: 10 años

0,97 m3 x 10.001 m3 año x 10 años = 97.009 euros .



INGRESOS PRIMEROS 20 AÑOS CUOTA SERVICIO DE ABASTECIMIENTO: 145.514 euros .

5.3.5. ANALISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACION DEL SECTOR SUO 01 AG LOS PUERTOS EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Una vez aprobada la Innovación, y finalizada la actividad de ejecución y urbanización de los usos a materializar, en los primeros 20 años, los Costes Totales y los Ingresos Totales son:

COSTES TOTALES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN SERVICIOS PÚBLICOS PRIMEROS 20 AÑOS.

Conservación infraestructuras viarias: 562.500 euros

Conservación de infraestructuras de abastecimiento: 4.500 euros

Conservación de la red de saneamiento y depuración: 42.206 euros

Consumo y conservación del alumbrado público: 85.995 euros

Conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano: 200.699 euros

Coste de funcionamiento del servicio de recogida y limpieza de la calle: 839.426 euros

TOTAL COSTES: 1.735.326 euros

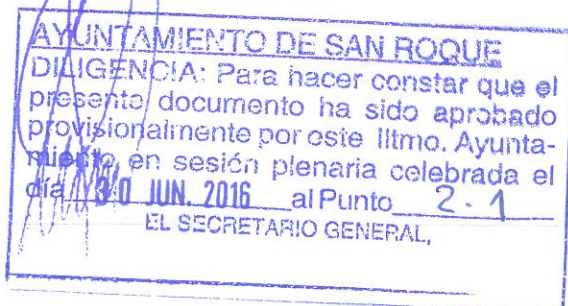
Ingresos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles: 1.499.400 euros

Tasa de recogida de residuos domésticos: 107.427 euros

Ingresos cuota del servicio de abastecimiento: 145.514 euros .

TOTAL INGRESOS: 1.752.341 euros

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~



BALANCE FISCAL: INGRESOS CORRIENTES -GASTOS DE FUNCIONAMIENTO:

1.752.341 euros - 1.735.326 euros = 17.015 euros

En consecuencia, la actuación de nueva urbanización del SUO 01 AG LOS PUERTOS es una actuación viable desde el punto de vista de la sostenibilidad económica del Ayuntamiento a corto-medio plazo (veinte años).



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 28 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2015 al Punto 2.1 EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~

6

TEXTO INTEGRADO

6. RESUMEN EJECUTIVO

- 6.1. INTRODUCCIÓN
- 6.2. SÍNTESIS DEL DOCUMENTO
- 6.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. SITUACIÓN ACTUAL Y PROYECTADA



6.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 11.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, dispone que "en los procedimientos de aprobación o de alteración de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos, en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de la misma.

Esta regulación, se traspone en el artículo 19.3 de la LOUA, según la adición realizada por el Artículo Único Nueve 2 a la Ley andaluza 2/2012.

Por tanto, el presente apartado viene a dar cumplimiento a las exigencias del artículo 19.3 de la LOUA (en concordancia con el artículo 11.3 del TRLS de 2008).

Para la exposición del alcance de la alteración urbanística que el desarrollo de la presente innovación pueda devenir se procede a continuación al desarrollo de una breve síntesis de las determinaciones que en la misma se disponen que se verá acompañada por planimetría expresiva del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente.

6.2. SÍNTESIS DEL DOCUMENTO

6.2.1. OBJETO Y FUNDAMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN

Se redacta la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan vigente con el objetivo satisfacer una necesidad municipal de instalación de un nuevo cementerio, al tiempo que se precisa la previsión de una oferta terciaria que promueva el desarrollo económico del municipio.

La finalidad, por tanto, de esta innovación del Plan General de San Roque es, la clasificación de una bolsa de suelo no urbanizable de carácter rural o natural como suelo urbanizable para materializar, a corto/medio plazo, un nuevo cementerio y una oferta terciaria coadyuvando al impulso económico del municipio.

La perentoriedad de esta acción de política urbana y su incuestionable necesidad de implantación (nuevo cementerio) aconsejan promover su adelanto temporal en relación a la redacción del Nuevo Plan General, que si bien, éste plantea en los mismos terrenos que la presente innovación la implantación del nuevo cementerio, no esperar hasta su aprobación definitiva que a buen seguro se demorará unos años, teniendo en cuenta que en el momento presente se encuentra tan sólo aprobado inicialmente (desde 2005).?

6.2.2. LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL:

- Satisfacer una demanda histórica localizando un nuevo cementerio alejado de los núcleos que componen el sistema de asentamientos del término municipal de San Roque, y por ende, sirva para cubrir las necesidades de la totalidad de los ciudadanos del municipio.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

- Conformar un Nuevo Área de Centralidad Territorial en el término Municipal de San Roque que ejerza de argumento de reequilibrio funcional del sistema de asentamientos existente en el Municipio y, al tiempo, promueva la configuración de una estructura territorial policéntrica que mitigue la excesiva concentración de actividades terciario-comerciales en el tramo de la N-340 del arco de la Bahía
- Impulsar el desarrollo de una actividad económica cuya escala y cualificación contribuirá a hacer al término municipal más competitivo en el marco de la Bahía de Algeciras, aprovechando las verdaderas potencialidades que presenta, coadyuvando al tiempo, a reequilibrar la excesiva concentración de este tipo de funciones existente en el entorno de la N-340 en los municipios de Algeciras, Los Barrios y La Línea.
- Posibilitar la instrumentación de estrategias de accesibilidad al Litoral presididas por principios de movilidad sostenible en desarrollo de las directrices establecidas en la planificación subregional.

B. LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN SU0 01-AG "LOS PUERTOS".

La presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de San Roque tiene como objetivo la reclasificación del ámbito delimitado, pasando de ser un suelo no urbanizable de carácter rural o natural a ser un suelo urbanizable ordenado. Por ello, la ordenación propuesta se sustenta en los siguientes criterios y objetivos:

1. La implantación del Equipamiento Nuevo Cementerio Municipal.
2. Coadyuvar a implementar una Estrategia de Movilidad Sostenible en este sector de la Aglomeración Urbana en cumplimiento de los criterios, objetivos, directrices y recomendaciones de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, el cual identifica tres actuaciones claves para garantizar la accesibilidad multimodal al área.
3. Rediseñar los accesos internos a los diferentes usos a materializar en los terrenos, así como la posición del sistema de aparcamientos públicos, de manera que se eviten interferencias con los ramales de acceso y salida desde la A-7 y la A-383. Con esta decisión se refuerza evitar la saturación del viario supramunicipal, objetivo de ordenación territorial básico para validar la implantación de nuevos usos de interés económico y social como los planteados.
4. Desarrollar una oferta terciaria funcionalmente cualificada (hotelero, comercial, oficinas, ocio recreativo, salas de espectáculos, salas de reunión) y caracterizada por la versatilidad, la flexibilidad y la adaptabilidad a ofertas imprevistas, que permita el diseño de fórmulas promocionales diversificadas (operaciones unitarias en venta o alquiler, acomodo de demandas singulares, etc) y posibilite acoger una amplia gama de usos, actividades y funciones.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2015 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
 13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

6.2.3. FICHA CON LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

SUO 01 AG

LOS PUERTOS

OBJETIVOS Y OBJETIVOS

La implantación del Equipamiento Nuevo Cementerio Municipal.

Coadyuvar a implementar una Estrategia de Movilidad Sostenible en este sector de la Aglomeración Urbana en cumplimiento de los criterios, objetivos, directrices y recomendaciones de ordenación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Rediseñar los accesos internos a los diferentes usos a materializar en los terrenos, así como la posición del sistema de aparcamientos públicos, de manera que se eviten interferencias con los ramales de acceso y salida desde la A-7 y la A-383.

Desarrollar una oferta terciaria funcionalmente cualificada (hotelero, comercial, oficinas, ocio recreativo, salas de espectáculos, salas de reunión) y caracterizada por la versatilidad, la flexibilidad y la adaptabilidad a ofertas imprevistas.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

Los Puertos

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL,

A.- SUELO URBANIZABLE

--- LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE

S.U.O. 01-AG "LOS PUERTOS"

Z.O. T4. PARCELA TERCIARIA

B.- SISTEMAS DOTACIONALES

SISTEMA VIARIO

■ SISTEMA GENERAL

□ SISTEMA LOCAL

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

■ SISTEMA LOCAL

■ ÁREAS AJARDINADAS ASOCIADAS A VIARIO

SISTEMA EQUIPAMIENTOS

■ SISTEMA GENERAL. CEMENTERIO

■ SISTEMA LOCAL. S.I.P.S.

C.- DETERMINACIONES GRÁFICAS

--- AFECCIÓN DE CARRETERAS

□ ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN PARCELA TERCIARIA

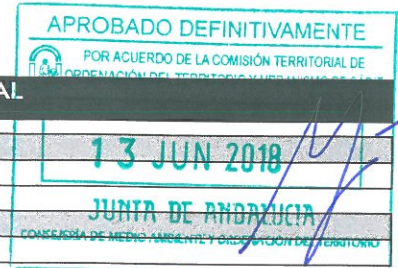
--- ZONA DE PROTECCIÓN DECRETO POLICÍA MORTUORIA

--- DOMINIO PÚBLICO CORDEL DE LA LÍNEA AL PUERTO DEL HIGUERÓN

--- CORREDOR VERDE DEL CAMPO DE GIBRALTAR PUERTA VERDE DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
 13 JUN 2018
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
--------------------------	-------------------

II. CATEGORÍA DE SUELO	ORDENADO
-------------------------------	----------

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	367.382 m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,2134 m ² / m ²
2. USO GLOBAL	Zona 1: Dotacional	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	78.400 m ²
	Zona 2: Terciario	6.1. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	78.400 m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO SUO 01 AG
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,1152 UA/m ²

3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	COEFICIENTE DE USO	TERCIARIO (Te)	0,60
	COEFICIENTE DE LUGAR	COEFICIENTE DE ÁREA	1,00
		COEFICIENTE RELATIVO DE NÚCLEO Y ÁREA	1,00
	COEFICIENTE INTRÍNSECO DEL SECTOR		0,90

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
42.336	38.090	4.245	---

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG SC Nuevo Cementerio	63.774 m ²
SG viario	30.527 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQ DOC (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)	PLAZAS DE APARCAMIENTO
121.636		31.409 m ²	35.415 m ²	750

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La integración en la ordenación de la casa-cortijo existente.
- Un máximo del 80% de la edificabilidad total será destinado a los usos comerciales admitidos por la Ley de Comercio Interior de Andalucía, siempre que sean diferentes a la categoría de Gran Superficie Minorista en los términos definidos en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.
- Un máximo del 20% de la edificabilidad total será destinado a uso de oficina, restauración u otro uso compatible descrito en las presentes normas en el artículo 12.
- Un máximo del 20% de la edificabilidad total será destinado a establecimientos de alojamientos turísticos admitidos por la Ley 13/2011 de Ley de Turismo de Andalucía, propias del suelo incorporado al proceso urbanístico..
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto ambiental, así como las medidas y los condicionados establecidos en el Informe Previo de Valoración Ambiental.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA	SUPERFICIE	ZONA DE ORDENANZA	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	ALTURA
1	84.521	ZO T-4	78.400	B+3

OTRAS DETERMINACIONES

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN	La establecida en el art. 7 de las Normas Urbanísticas del Anexo al Documento de Innovación.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL,

6.2.4. DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Los costes derivados de las conexiones exteriores a sistemas generales ascienden a 4.192.960 euros mientras que los costes de urbanización interior del ámbito ascienden a 1.839.210 euros, que junto con la aplicación del coeficiente de promoción de la actuación supondrían una repercusión final sobre la edificabilidad a desarrollar en el ámbito de 92,33 euros/m² techo.

6.2.5. DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD.

El balance fiscal: (ingresos corrientes -gastos de funcionamiento:) originado por al actuación arroja un saldo positivo de 17.015 euros con lo que queda acreditado nueva urbanización del SUO 01 FINCA LOS PUERTOS es una actuación viable desde el punto de vista de la sostenibilidad económica del Ayuntamiento a corto-medio plazo (veinte años).

6.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. SITUACIÓN ACTUAL Y PROYECTADA

Se reproducen en este apartado y como imagen representativa de la delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente el contenido de los planos de información 1.Situación, 2 Estructura General y Orgánica (PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN A LA LOUA) y 6. Ordenación Completa.



~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB, 2015
EL SECRETARIO GENERAL,~~

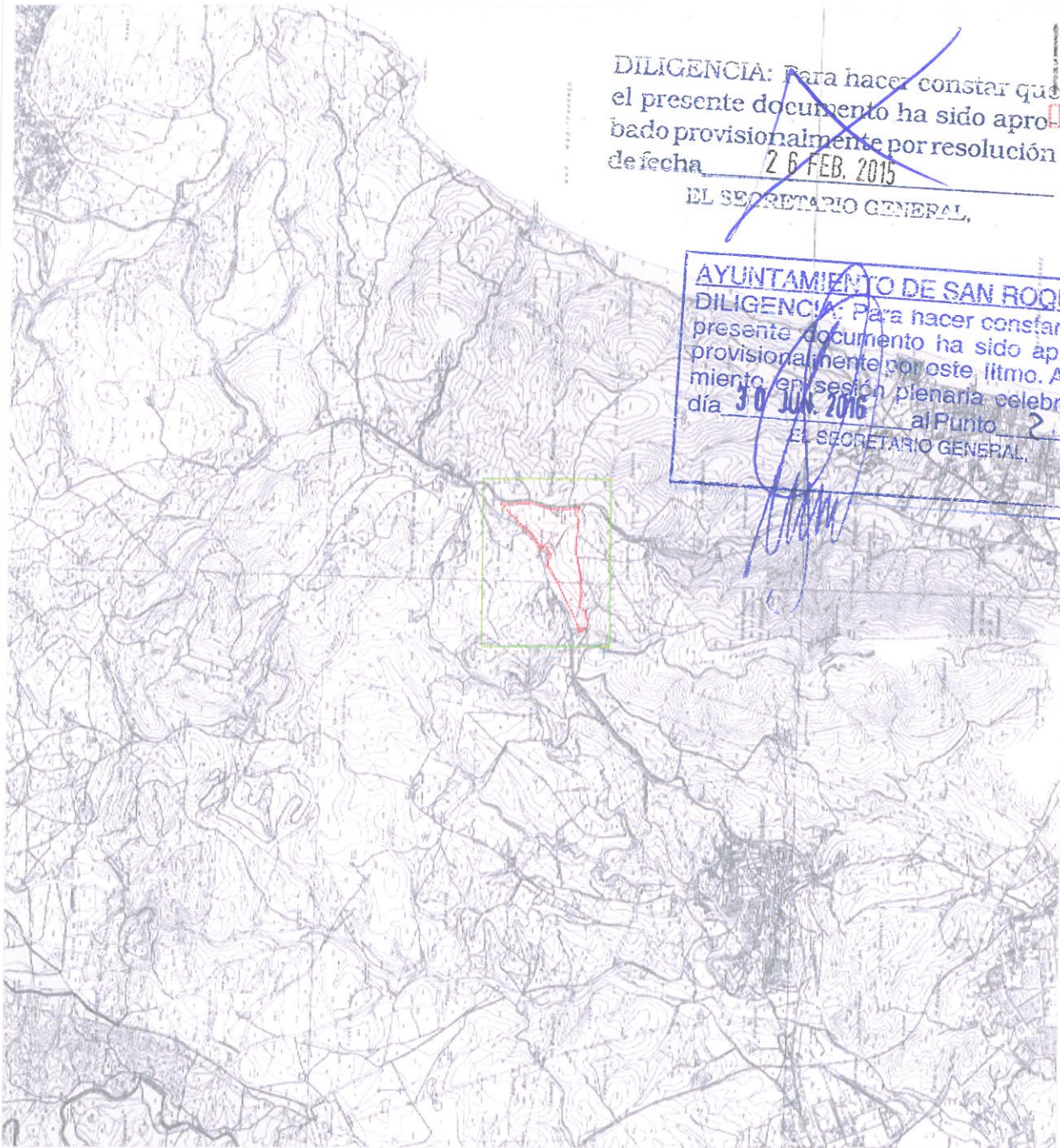
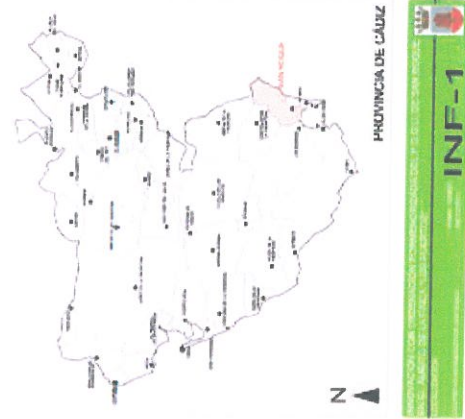
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN, 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUNI 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

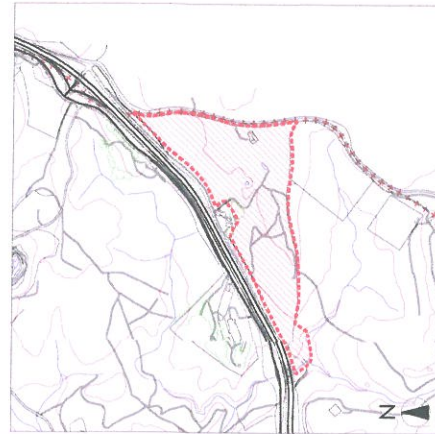


~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

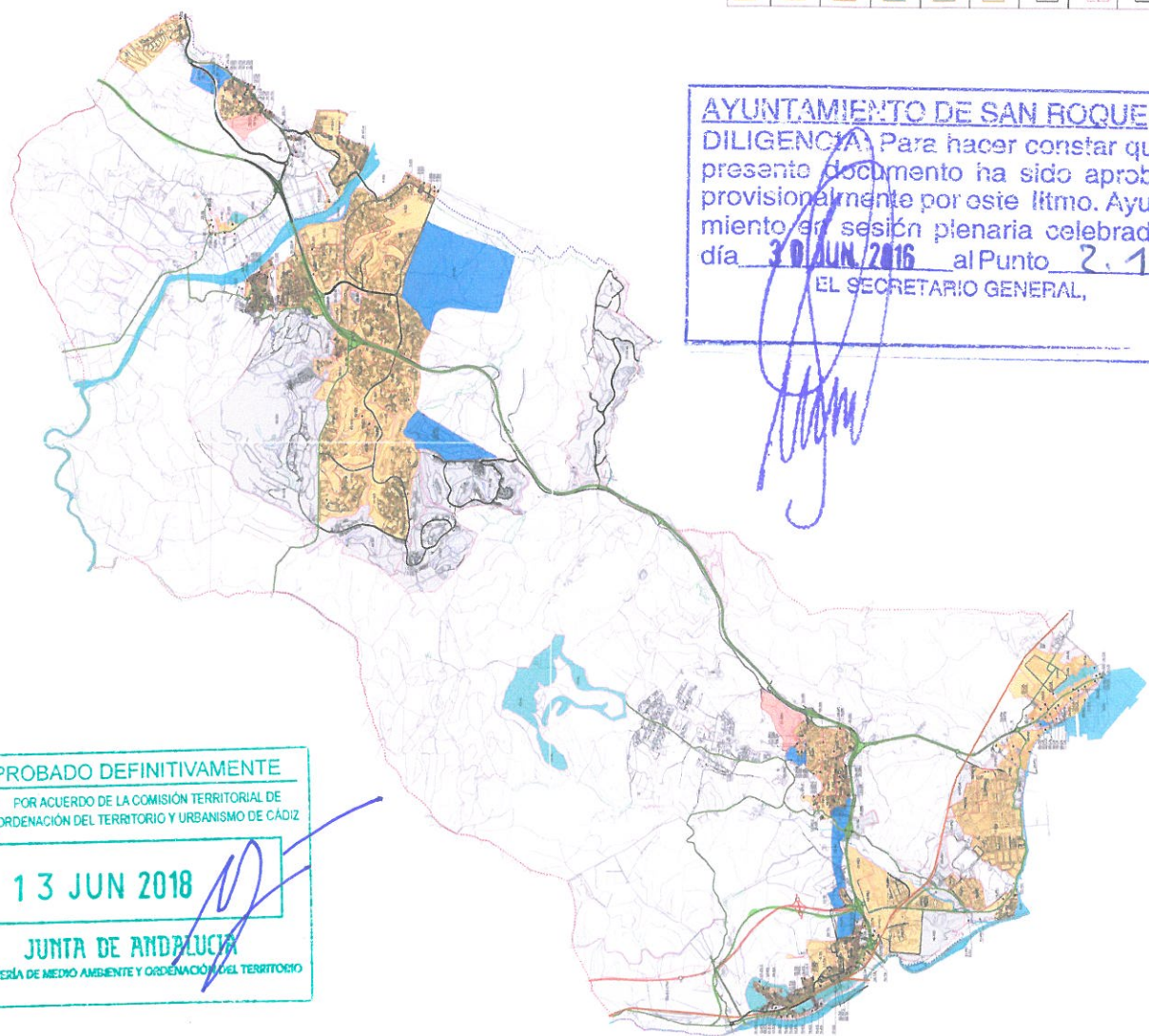
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL.

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015 EL SECRETARIO GENERAL,~~



AMBITO DE LA INNOVACION
 INNOVACION CON ORDENACION PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE EN EL ÁMBITO DE LA FINCA "LOS PUERTOS"
 MINISTERIO DE VIVIENDA Y POLÍTICA TERRITORIAL
INF-2

	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS SUPRAMUNICIPAL
	RED FERROVIARIA
	RED FERROVIARIA PREVISTA
	LÍMITE DE LA FINCA DE SUPLENIMIENTO DE PROTECCIÓN



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este ltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

~~DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB. 2015~~

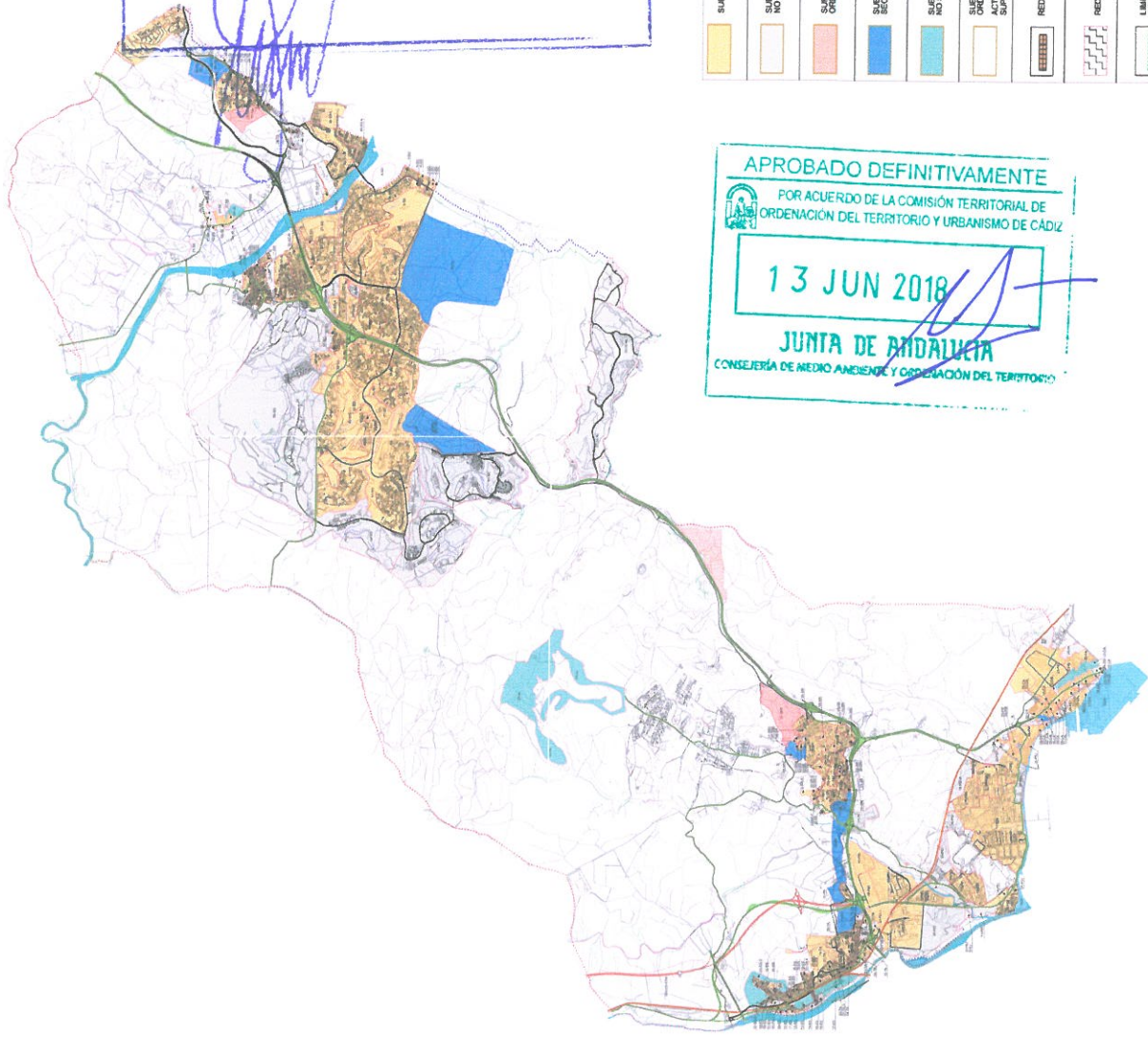
~~EL SECRETARIO GENERAL,~~

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1
 EL SECRETARIO GENERAL,



ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

INNOVACION CON ORDENACION PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE EN EL ÁMBITO DE LA FINCA "LOS PUERTOS".
 ELABORADO POR EL SERVICIO DE PLANIFICACION TERRITORIAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.
ORD-1



	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE ACTIVIDADES Y LOCALIDADES SUPRAMUNICIPAL
	RED FERROVIARIA
	RED FERROVIARIA PRENDA
	LIMITE DE LA ZONA DE SINDICADO DE PROTECCION

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
13 JUN 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por resolución de fecha 26 FEB 2015

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este ltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2016 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL,

