Ilustre Ayuntamiento de San Roque

ÁREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

URB- PLA – PPAR- EXP: 5289/2016. NMG/JACS

DOÑA ANA NÚÑEZ DE COSSÍO, DOCTORA EN DERECHO, FUNCIONARIA DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN DE CARÁCTER NACIONAL, SUBESCALA SECRETARÍA, CATEGORÍA SUPERIOR Y SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

CERTIFICO:

Que la documentación que incluye a continuación del presente certificado, corresponde al documento denominado PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017-SR 2 “EL CHORRO” del PGOU de San Roque, promovido por las mercantiles GIMELO S.L, BOLONIA REAL ESTATE, S.L.; AGROJARDÍN CAMPO DE GIBRALTAR, S.L y ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS, S.L., presentado el 7 de septiembre de 2023, con registro general de entrada número 2023-E-RE-7018, que fue aprobado definitivamente en el punto **3.4** de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día quince de diciembre de dos mil veintitrés, consta de 375 páginas, incluido el presente certificado, debidamente codificadas y firmadas electrónicamente.

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, D. Juan Carlos Ruiz Boix.

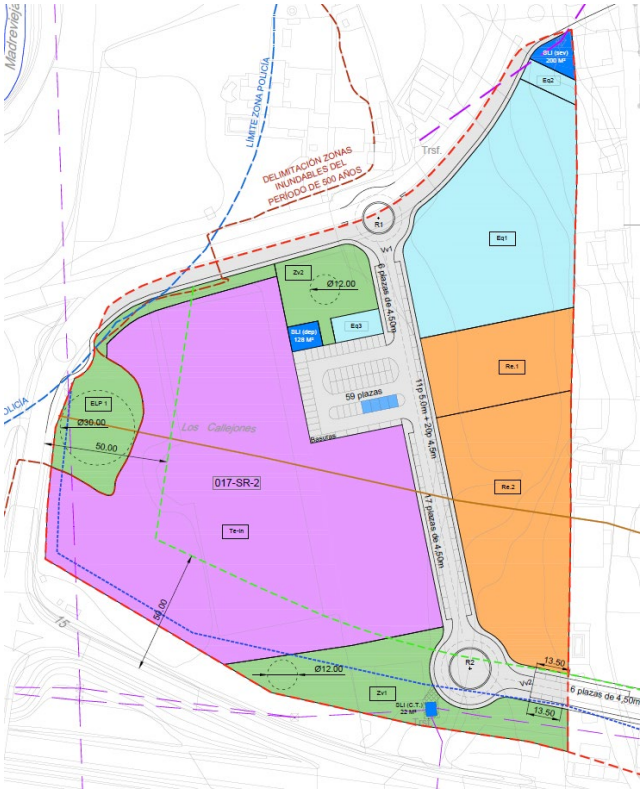
Documento firmado electrónicamente al margen.

Ana Núñez De Cossio (1 de 2)
Secretaria General
Fecha Firma: 05/02/2024
HASH: 4be7fec21581a38c2756598c457e4927

JUAN CARLOS RUIZ BOIX (2 de 2)
Alcalde
Fecha Firma: 06/02/2024
HASH: f650127143311d48f2bc6fcd3fc9ffe

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 375

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE



SOTOARKITECNIA21
SEPTIEMBRE 2023

María de La Paz Vargas López
Arquitecta

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 375

ÍNDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA

PARTE PRIMERA. MEMORIA INFORMATIVA

1. **Introducción.**
   - 1.1 Objeto
   - 1.2 Iniciativa
   - 1.3 Redactor
2. **Identificación del Terreno**
   - 2.1 Ubicación
   - 2.2 Superficie afectada
   - 2.3 Linderos
3. **Propietarios afectados por la actuación**
4. **Régimen Legal de los suelos**
   - 4.1 Régimen urbanístico. PGOU de San Roque
     - 4.1.1 Condiciones Generales de los P. P. O
     - 4.1.2 Determinaciones específicas de los P. P. O.
   - 4.2 Ley de carreteras.
   - 4.3 Real Decreto Legislativo de texto refundido de Ley de Aguas y Ley de aguas para Andalucía.
   - 4.4 Reglamento vías pecuarias.
   - 4.5 Bienes protegidos
   - 4.6 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Decreto 356/2010.
   - 4.7 Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación de Urbanística de Andalucía, en lo referente a vivienda protegida
   - 4.8 Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica
     - 4.8.1 Hidrología e hidrogeología
     - 4.8.2 Masas de agua superficial
     - 4.8.3 Masas de agua subterránea
5. **El Medio Físico**
   - 5.1 Climatología
     - 5.1.1 Tipología climática
     - 5.1.2 Régimen anual de temperaturas. Valores típicos
     - 5.1.3 Régimen anual de precipitaciones
     - 5.1.4 Régimen anual de vientos
     - 5.1.5 Otros elementos climáticos
   - 5.2 Geomorfología
     - 5.2.1 Marco geológico
     - 5.2.2 Geología del sector
     - 5.2.3 Altimetría
     - 5.2.4 Pendientes
   - 5.3 Análisis territorial. Ambiental y paisajístico y cultural
     - 5.3.1 Marco ambiental
       - 5.3.1.1 Vegetación y Fauna en el ámbito del Proyecto
     - 5.3.2 Marco paisajístico
     - 5.3.3 Recursos culturales
6. **Usos, construcciones e instalaciones existentes**
   - 6.1 Usos actuales del suelo
   - 6.2 Edificaciones y construcciones
   - 6.3 Accesos
   - 6.4 Instalaciones existentes
     - 6.4.1 Red eléctrica
     - 6.4.2 Red telefónica
     - 6.4.3 Abastecimiento de agua
     - 6.4.4 Saneamiento y depuración

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 375

PARTE SEGUNDA. MEMORIA DESCRIPTIVA

7. Descripción de las actuaciones que recoge el Plan
- 7.1 Programa de necesidades.
- 7.2 Descripción de la solución adoptada.
- 7.3 Red viaria
  - 7.3.1 Viario
  - 7.3.2 Aparcamientos
- 7.4 Espacios libres públicos
- 7.5 Equipamiento público. Sistemas locales.
- 7.6 Residencial
  - 7.6.1 Residencial colectiva protegida
  - 7.6.2 Residencial colectiva libre
- 7.7 El uso terciario-industrial
- 7.8 Infraestructuras
  - 7.8.1 Red de saneamiento
  - 7.8.2 Red de drenaje
  - 7.8.3 Abastecimiento de agua.
  - 7.8.4 Agua para riego
  - 7.8.5 Energía eléctrica
  - 7.8.6 Alumbrado Público
  - 7.8.7 Telecomunicaciones

8. Resumen de la propuesta.

PARTE TERCERA. MEMORIA JUSTIFICATIVA

9. Procedencia de la formulación del Plan Parcial

10. Justificación de la solución adoptada.
- 10.1 Criterios y objetivos de la ordenación propuesta
- 10.2 Modelos alternativos.

11. Régimen jurídico aplicable. Cumplimiento de la legislación vigente
- 11.1 El PGOU de San Roque
  - 11.1.1 Delimitación del sector
  - 11.1.2 Distribución de la edificación disponible en el Plan Parcial entre los usos previstos.
  - 11.1.3 Número máximo de viviendas admisible en el sector
- 11.2 La Ley del Suelo y sus reglamentos.
  - 11.2.1 Cumplimiento de los estándares legales
  - 11.2.2 Determinación del Art. 46 del R. de P
  - 11.2.3 Determinaciones del Art. 97.3 de la L. del Suelo
  - 11.2.4 Constitución EUC de Conservación
  - 11.2.5 Cesiones municipales
- 11.3 Ley de Carreteras.
- 11.4 Real Decreto Legislativo de texto refundido de Ley de Aguas y Ley de aguas para Andalucía
  - 11.4.1 Afección a Dominio Público Hidráulico y zonas inundables
  - 11.4.2 Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración
- 11.5 Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad.
- 11.6 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Decreto 356/2010.
- 11.7 Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación de Urbanística de Andalucía, en lo referente a vivienda protegida
- 11.8 Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación de Urbanística de Andalucía, en lo referente al artículo 19
- 11.9 Tramitación del expediente.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 375

ANEXOS

ANEXO 1: Ficha de la Innovación del Plan general de San Roque

ANEXO 2: Planos del medio físico.

ANEXO 3: Certificaciones Registrales de las fincas.

ANEXO 4: Documento Ambiental Estratégico y Estudio Acústico.

ANEXO 5: Informe Ambiental Estratégico del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

ANEXO 6: Informe de empresas suministradoras de Abastecimiento de Agua y Energía Eléctrica

ANEXO 7: Informes sectoriales.

ANEXO 8: Informe de Sostenibilidad Económica y resumen ejecutivo de acuerdo al artículo 19 de la LOUA

ANEXO 9: Cumplimiento del Decreto 293/2009 de accesibilidad

DOCUMENTO 2. ORDENANZAS

1. Disposiciones generales
2. Régimen del suelo.
3. Normas generales.
4. Normas particulares.
5. Ordenanzas medioambientales.

ANEXO UNO: Fichas de Determinaciones urbanísticas

DOCUMENTO 3. PLAN DE ETAPAS

1. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
2. Etapas

DOCUMENTO 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. Análisis de los costos
2. Precios unitarios
3. Precios descompuestos
4. Presupuesto

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 375

DOCUMENTO 5. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I1.- Situación.

I2.- Emplazamiento.

I3.- Innovación del PGOU. Ordenación Pormenorizada. Propuesta no vinculante.

I4.- Innovación del PGOU. Ordenación Pormenorizada. Ordenación volúmenes.

I5.- Estructura de la Propiedad.

I6.- Afecciones y Servidumbres

I7.- Masas de agua subterránea PHC 2015-2021

PLANOS DE ORDENACIÓN

O1.- Zonificación.

O2.- Ordenación Pormenorizada Propuesta

O3.- Relación de la Ordenación propuesta con el PGOU.

O4.- Zonas de Ordenanza y Condiciones de la Edificación.

O5.- Parcelación Urbanística.

O6.- Ordenación de Volúmenes y Alturas.

O7.- Plan de Etapas.

O8.- Alineaciones y Rasantes.

O9.- Secciones.

O10.- Red de Saneamiento y Red de Drenaje.

O10.Bis- Situación de red y EDAR provisional (modificado por interpretación informe Arcgisa).

O11.- Red de Abastecimiento, riego e Hidrantes.

O12.- Red de Media y Baja Tensión.

O13.- Red de Alumbrado Público.

O14.- Red de Telecomunicación.

O15.- Red de Gas.

O16.- Vegetación y Mobiliario Urbano

O17.- Accesibilidad

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 375

DOCUMENTO 1
MEMORIA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 375

PARTE PRIMERA
MEMORIA INFORMATIVA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 375

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO

La aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Se redacta el presente Plan Parcial a fin de establecer las condiciones de desarrollo del sector de Suelo Urbanizable del P.G.O.U de San Roque, conocido como "Sector 017-SR-2" dando cumplimiento, para ello, a lo establecido para esta tipología de Planeamiento en la Legislación Urbanística de aplicación en la Comunidad Autonómica Andaluza (Ley 7/2002), y, por consiguiente, definiendo las determinaciones referentes a:

- Usos Pormenorizados y Tipologías Edificatorias.
- Ponderación Relativa de los usos y tipologías resultantes de la ordenación en relación con el uso y tipo característico del sector.
- División, en su caso, en Unidades de Ejecución.
- Sistemas de Equipamiento Local.
- Conexión a las infraestructuras generales del Municipio.
- Definición de los trazados que configuran el sistema viario local de la intervención.
- Reserva de Aparcamientos.
- Características y Trazado de las galerías y redes de servicio.
- Evaluación Económica de la implantación de los servicios y de las obras de Urbanización.
- Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.

Las actuaciones proyectadas, consisten en el desarrollo de la superficie del sector compuesto por dos áreas residenciales, un área de uso terciario/industrial de acceso directo al vial existente, zonas de equipamiento comercial, social y docente así como espacios libres públicos en el término municipal de San Roque (Cádiz). La clasificación urbanística de los terrenos, se corresponde con la de Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.2. INICIATIVA

El presente Plan Parcial se formula a instancia de la totalidad de propietarios que conforman por completo el Sector 017-SR-2 del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque (Cádiz):

- GIMELO SL
- ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS SL
- ALISEDA SAU

1.3. REDACTOR

El presente Plan Parcial está redactado por DÑA. María de La Paz Vargas López, arquitecta colegiada nº 1.131 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz en un marco de colaboración con Sotoarkitecnia 21 empresa consultora de planeamiento, gestión y edificación contratada por la propiedad.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 375

2. IDENTIFICACION DEL TERRENO

2.2. UBICACIÓN.

Los terrenos objeto del presente proyecto se ubican al oeste de San Roque en contacto con el tramo urbano que conforma la travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas -San Roque) y con la Autovía del Mediterráneo A-7, en la salida 117 “San Roque, OESTE, Guadarranque” de la autovía, enlazando dicho ramal de salida con la carretera CA-9204.

2.3. SUPERFICIE AFECTADA

El terreno delimitado como Sector 017-SR-2 queda definido por un área irregular con una superficie aproximada de 39.282m2 y cuya delimitación se refleja en el plano de ordenación del PGOU.

2.4. LINDEROS

Los linderos del Sector son los siguientes:

Norte: calle Ermita, acceso a San Roque.

Sur: Autovía A-7-E-15 (Antigua carretera desdoblada de la N-340)

Oeste: travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas-San Roque)

Este: Sector 017-SR-1 y 017-SR-3



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 375

3. PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACION

La totalidad de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación del Plan Parcial son propiedad de los promotores del mismo y a cuya iniciativa se redacta el presente. Los propietarios son:

GIMELO SL, con CIF B-29400009 (Registro Mercantil de Málaga Tomo 2710, Libro 1623, Folio 158, Sección 8, Hoja MA 5037) domiciliada en Calle Ramón Gómez de la Serna 12, Edificio Estela 1, 3ª planta, 2ºA, Marbella (Málaga) 29601. Tfno: 956-786-150 es propietaria de la finca número 10.262, inscrita en el Registro de la propiedad de San Roque al Tomo 623, Libro 165, folio 26 con una superficie de 14.950 m2

ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS SL, con C.I.F: B-82265364, (Registro Mercantil de Madrid Tomo 34782, Libro 0, Folio 60, Sección 8, Hoja M-228024, Inscripción 168) domiciliada en Madrid, C/Ribera del Loira, 60. Tfno: 91-213-10-00 es propietaria de la finca número 2183, inscrita en el Registro de la propiedad de San Roque al Tomo 919, Libro 276, folio 120, con una superficie de 9.532,50 m2

ALISEDA SAU, con CIF A28335388 domiciliada en Paseo de La Castellana, 280. Pl 2 en Madrid-28046 Tfno: 902-725-50-82 es propietaria de la finca número 32.199, inscrita en el Registro de la propiedad de San Roque al Tomo 1.602, Libro 589 folio 15, con una superficie de 15.000 m2.

Efectuada medicación de las tres fincas registrales con un total de 39.482,50 m2 y siendo la superficie existente para el sector 017-SR-2 tras la Modificación Puntual por parte del Ilustre Ayuntamiento de San Roque de un total de 39.282 m2. Existiendo una diferencia entra la superficie registral y la arrojada por parte de la Modificación puntual de 200,50m2, que supone un 0,1% de la superficie total del ámbito.

4.2 REGIMEN LEGAL DE LOS SUELOS

4.1 REGIMEN URBANISTICO.

Con carácter general el marco legal de referencia es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en particular, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, vigente. El PGOU de San Roque fue aprobado definitivamente el 2 de noviembre de 1987 por la CPU en la que se incluía el sector 017-SR, como urbanizable programado, remitido a Plan Parcial.

El texto Refundido fue aceptado por la C.P.O.T. y U. el 18 de abril de 1996 y como consecuencia del cumplimiento de la sentencia del T.S.J.A. de 19 de Noviembre de 1992, tuvo que ser sometido luego a nueva información pública, aprobándose por el Ayuntamiento Pleno el 17 de marzo de 2000 y aprobándose definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 25 de julio de 2.000, publicado en el B.O.P. el 7 de septiembre de 2.000. La adaptación del Plan a la LOUA fue aprobada definitivamente con fecha 7 de mayo de 2009.

En la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 7 de Julio de 2008, Punto 11), se aprobó Inicialmente la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del área 017- SR, T. M. de San Roque, promovido por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque. La modificación subdivide el ámbito en tres sectores, para facilitar su desarrollo, siendo el 017-SR-2 el objeto del presente Plan Parcial.

La aprobación provisional de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del área 017- SR, T. M. de San Roque fue aprobado por unanimidad en la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 26 de Octubre de 2010, punto 10.

Según el Plan General, los terrenos, que propugna este Plan Parcial, se encuentran situados en suelo clasificado suelo Urbanizable Sectorizado, con uso dominante residencial terciario e industrial.

El Art. 10.1.A.b. de la L.O.U.A. establece que el Plan debe contemplar:

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 375

"En cada Área o Sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública."

El Decreto 88/2007, de 27 de marzo, acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar, fijando a su vez el necesario cumplimiento del periodo de información pública de dos meses tras el informe previo de la Comisión de Redacción y la culminación de los trabajos técnicos conforme al plazo establecido en el Decreto 260/2009, de 26 de mayo.

Mediante Resolución del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 1 de Diciembre de 2,009, publicado en el Boletín Oficial de lo Junta de Andalucía nº 249, de 23 de diciembre de 2.009, se dispuso "Someter a información pública el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y el Informe de Sostenibilidad Ambiental de dicho Plan, desde la fecha de publicación de la presente Resolución hasta el próximo día 8 de Marzo de 2010".

El ámbito de aplicación de esta norma es el planeamiento subregional de la comarca denominada "Campo de Gibraltar", que se extiende a siete municipios: Algeciras, Los Barrios, Castellar de la Frontera, La Línea de la Concepción, Jimena de la Frontera, San Roque y Tarifa.

En lo que se refiere al sector 017-SR-2 el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado inicialmente, no altera las condiciones del PGOU de San Roque vigente.

4.1.1 Condiciones Generales de los Planes parciales de Ordenación

Los Planes Parciales de Ordenación se regulan, con carácter general, en los artículos 83 del TRLS y en el Capítulo Quinto y Anexo del Reglamento de Planeamiento, así como en el art. 1.3 del Título Primero y en el Capítulo segundo del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de San Roque.

Concretamente, el TRLS establece, en el artículo 83, apartado 2, lo siguiente:

"1. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con el capítulo II de éste Título.

b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.

c) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo o de expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas, será como mínimo de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques, las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.

d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínimas de 10 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 375

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos, en la proporción mínima de una plaza por cada 100 m2 de edificación.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de Urbanización.

i) *Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al Aprovechamiento Urbanístico".*

4.1.2 Determinaciones específicas de los Planes Parciales de Ordenación

Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. establecen, en el Art. 4.c, del Capítulo 3 del Título Primero, lo siguiente:

a) Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, conforme a los artículos 57 a 63 del Reglamento de planeamiento, en los siguientes documentos:

a.1. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
a.2. Planos de información.
a.3. Planos de Proyecto.
a.4. Ordenanzas Reguladoras.
a.5. Plan de Etapas.
a.6. Estudio Económico Financiero.

Todo ello sin perjuicio de que, tratándose de Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, además de éstas determinaciones genéricas y de las exigidas por la legislación urbanística, aquellos deberán señalar:

a.7. Nombre, apellidos o razón social o domicilio del promotor.
a.8. Relación de las fincas incluidas en la actuación.
a.9. Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de aplicación.
a.10. Documento acreditativo de haber constituido la garantía del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el estudio económico financiero del Plan.
a.11. Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con las obras de urbanización y de implantación de los servicios.
a.12. Fijación de los plazos de:

a.12.1. Presentación del proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación o Convenio Urbanístico de Gestión, del proyecto de reparcelación si se tratara de un sólo propietario. El plazo se computará desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 375

a.12.2. Presentación del Proyecto de Urbanización, desde la constitución de la Junta de Compensación.

a.12.3. De solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, contando desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. La recepción provisional por la administración se producirá a los tres meses desde la fecha de solicitud.

a.12.4. Recepción definitiva de las obras de urbanización, en el plazo de los dos años siguientes.

a.12.5. Iniciación de la edificación, a contar desde la recepción provisional,

Paralizado un expediente por causas imputables al promotor, la Administración le advertirá que si transcurridos tres meses no se atendiera al requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

4.2 LEY DE CARRETERAS

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con las determinaciones de la Ley 37/2015 del 29 de septiembre, de carreteras.

La A-7, Autovía del Mediterráneo, llega desde Algeciras hasta la rotonda situada en San Diego, pasando desde este punto ha ser la llamada carretera Nacional N-340 (A-7). Esta autovía también sirve de acceso a las poblaciones de Algeciras, Los Barrios, la refinería de San Roque y demás plantas industriales de la zona. La existencia de la A-7 (N-340) en el límite Sur del sector establece las siguientes limitaciones de uso:

1. En una zona de servidumbre de 25m desde el dominio público, las expuestas en el art. 31 de la Ley.
2. Sobre una zona de afección de 100m desde el dominio público, las recogidas en el art. 32 de la Ley.
3. Línea límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías, nudos viarios y cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales a 50m de la arista exterior de la calzada; definida en el art. 33 de dicha ley.

En el plano I6 se reflejan las servidumbres y afecciones de las tres zonas. Dichas afecciones han sido informadas favorablemente por los Servicios Técnicos de la Unidad de Carreteras en Cádiz de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento en la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del área 017- SR, T. M. de San Roque.

Además en la presente redacción se ha tenido en cuenta las limitaciones del Decreto 6/2012 de contaminación acústica de Andalucía y las limitaciones recogidas en el ANEXO 4 de estudio acústico operacional para que las edificaciones futuras no reciban un nivel de ruido por encima de los límites admisibles estipulados por dicho Decreto.

4.3. LEY DE AGUAS Y LEY DE AGUAS DE ANDALUCÍA.

El artículo 42 de la Ley 9/2010, de julio, de Aguas de Andalucía, y la instrucción de 20 de Febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los Planes con Incidencia Territorial, a los Planeamientos Urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las Entidades Locales, establecen que la Administración Hidráulica Andaluza deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguardia de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. Así mismo, el artículo 32 de la Ley 7/2002,

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 375

de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge que, tras la aprobación provisional de los instrumentos de planeamiento, se requerirá, por el órgano al que compete su tramitación, a los órganos y entidades administrativas cuyo informe tenga carácter vinculante, que adapten o verifiquen el informe emitido a la aprobación inicial.

En lo que se refiere a la Afección a Dominio Público Hidráulico y zonas inundables, en el ámbito del Plan Parcial no se han identificado cauces de dominio público hidráulico ni puntos de riesgo del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

No obstante, el Plan Parcial afecta puntualmente a la zona de policía de arroyo Madrevieja, correspondiéndose dicha zona con el aparcamiento del antiguo vivero, demolido en la actualidad.

En el plano I-06 se recoge la delimitación de las zonas inundables del arroyo Madrevieja así como la zona de policía, de 100 m a partir del arroyo.

Igualmente, el Plan Parcial estima los recursos hídricos necesarios para satisfacer las posibles demandas del Sector, que quedan garantizadas a través de la ejecución de las infraestructuras correspondientes de abastecimiento, saneamiento y depuración.

4.4 REGLAMENTO DE VIAS PECUARIAS

En el interior del Sector no se encuentra ninguna vía pecuaria, por lo tanto no se ha considerado la aplicación del Reglamento de Vías Pecuarias, Decreto 155/1998 del 21 de Julio de la Junta de Andalucía, que desarrolla la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias

4.5 BIENES PROTEGIDOS

La parcela no se encuentra incluida dentro de los límites de ningún parque ni reserva natural protegida. Tampoco se encuentra afectada por ninguna zona LIC (Lugar de Importancia Comunitaria), ni se encuentra incluida en la Red Natura 2000. En resumen, no existe ningún elemento protegido especialmente por normativa sectorial alguna.

4.6 LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

El ámbito normativo autonómico en materia de protección ambiental queda definido por Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la citada Ley. Haciendo referencia al TÍTULO III INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, CAPÍTULO II, Prevención y control ambiental, Sección 4. ª Evaluación ambiental de planes y programas de dicho texto normativo, y en concreto, al artículo 36, se encuentran sometidos a evaluación ambiental:

a) Los planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I que cumplan los dos requisitos siguientes:
1. º Que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía.
2. º Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

b) Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado a), así como los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y aquellos distintos a los previstos en la categoría 12.1 del Anexo I y sus modificaciones, cuando la Consejería competente en materia de medio ambiente, mediante resolución motivada que se hará pública, determine, respecto de los mismos, la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 375

c) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del Anexo I.

Dentro de la categoría 12.7 del Anexo 1, quedan recogidos los Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental encontrándose sometidos a procedimiento de Evaluación Ambiental (EA).

En este sentido, se consideran elementos que afectan potencialmente al medio ambiente los referidos a la clasificación del suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable. En el caso que nos ocupa, y por todo lo descrito anteriormente, del Plan Parcial del Sector 017SR-2 San Roque (Cádiz), será objeto de Evaluación de Impacto Ambiental y se tramitará ante la Delegación Provincial de Medioambiente de la Junta de Andalucía para su correspondiente aprobación.

Las medidas ambientales, protectoras y correctoras de aplicación directa establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental, adjunto a este documento como ANEXO 4, y en la Declaración de Impacto Medioambiental **tendrán el carácter de "obligado cumplimiento".**

4.7 LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, EN LO REFERENTE A VIVIENDA PROTEGIDA

El presente Plan Parcial deberá cumplir con las determinaciones de Vivienda Protegida reguladas por la legislación vigente de acuerdo al artículo 17.8 de la LOUA y en particular la referencia a plazos de edificación y urbanización de la vivienda sometida a algún régimen de protección de acuerdo al artículo 18.3 de la LOUA.

4.8 REAL DECRETO 907/2007, DE 6 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA

Se incluye como plano I.7 las zonas inundables y de masas de aguas subterráneas del sector. La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas es baja de acuerdo a los usos urbanísticos proyectados asi como las medidas adoptadas.

Tal como contempla el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz): los acuíferos del Campo de Gibraltar presentan un bajo grado de explotación debido, entre otros aspectos, a que la oferta de recursos regulados en los embalses viene satisfaciendo las demandas existentes. Los recursos naturales de los cinco acuíferos existentes rondan los 50 - 60 hm3/año y de ellos se aprovechan del orden de 11 hm3/año para el abastecimiento urbano y los regadíos agrícolas. No existen problemas especiales en relación con las aguas subterráneas, solamente se citan procesos de contaminación por compuestos nitrogenados en las vegas del Guadiaro-Hozgarganta. En este marco de relativa trascendencia de los recursos subterráneos, el grado de conocimiento de las características hidrogeológicas de los acuíferos y de sus aprovechamientos es bastante bajo.

En relación a las posibles repercusiones ambientales derivadas de la Ordenación propuesta por el Plan Parcial, se describen aquí las principales recomendaciones para la protección del medio hidrológico e hidrogeológico, las cuales, deberán ser consideradas en los futuros Proyectos de Urbanización y Edificación dentro de cada ámbito:

- Diseño de redes de saneamiento estancas, evitándose así la infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

- Sellado de todos los depósitos de combustibles (que deberán ser estancos) y sus redes de distribución, evitándose así igualmente la infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 375

- En todas las zonas verdes comunes, aplicar fertilizantes y herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos en las aguas subterráneas.

Por último, respecto a los posibles riesgos de inundación, el ámbito de actuación está afectado mínimamente por una zona de riesgo de inundación en la parte este del sector.

En definitiva, las características hidrológicas de los terrenos no representan ningún condicionante importante en la ordenación

4.8.1. Hidrología e hidrogeología

Para evitar las afecciones e impactos negativos sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas del ámbito, se recomienda la aplicación del Código de Buenas Prácticas Agrarias, en especial para evitar la contaminación por nitratos, fertilizantes, agroquímicos, biocidas, fitosanitarios y otros compuestos químicos en el cuidado de campos de cultivos, campos de golf y zonas verdes, previniendo de esta manera la contaminación por prácticas asimilables a agrarias intensivas.

Sería recomendable el mantenimiento y limpieza de las obras de fábrica existentes para el paso de los arroyos bajo caminos y carreteras, para evitar desbordamientos una vez se hayan ejecutado las obras.

En aquellas zonas de ejecución de superficies impermeables, se recomienda la utilización de materiales permeables de modo que se reduzca la escorrentía superficial que será generada, tal como la utilización de firmes y pavimentos de acabados porosos que permitan la mayor infiltración de caudales, la ejecución de espacios verdes y jardines con un alto grado de permeabilidad de manera que favorezca la infiltración, así como la utilización de pozos, arquetas o galerías filtrantes en zonas donde el agua que pueda filtrar tenga la consideración de aguas limpias como en el caso de parques y zonas verdes.

Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la preceptiva autorización del Organismo Competente.

4.8.2. Masas de agua superficial

La maquinaria a emplear durante las obras de urbanización y edificación será revisada periódicamente al objeto de evitar pérdidas de lubricante, combustible, etc. Los cambios de aceite, reparaciones y lavados de la maquinaria durante las obras, en su caso, se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas superficiales. Los residuos procedentes de estas actuaciones serán gestionados por gestor autorizado.

4.8.3. Masas de agua subterránea

Al igual que para el caso de las masas de agua superficial, para evitar afecciones a la masa de agua subterránea en la que se incluye el Sector, las labores de mantenimiento de la maquinaria empleada durante las obras de urbanización y edificación se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas subterráneas. Los residuos generados durante dichas labores serán gestionados por gestor autorizado.

Las características de la vulnerabilidad a la contaminación en la zona de estudio son muy bajas, los acuíferos del Campo de Gibraltar presentan un bajo grado de explotación debido, entre otros aspectos, a que la oferta de recursos regulados en los embalses viene satisfaciendo las demandas existentes. Los recursos naturales de los cinco acuíferos existentes rondan los 50 - 60 hm3/año y de ellos se aprovechan del orden de 11 hm3/año para el abastecimiento urbano y los regadíos agrícolas. No existen problemas especiales en relación con las aguas subterráneas, solamente se citan procesos de contaminación por compuestos nitrogenados en las vegas del Guadiaro-Hozgarganta. En este marco de relativa trascendencia de los recursos subterráneos, el grado de conocimiento de las características hidrogeológicas de los acuíferos y de sus aprovechamientos es bastante bajo.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 375

5. EL MEDIO FISICO.

5.1 CLIMATOLOGIA

La climatología de la zona de estudio ha sido establecida en base a los datos proporcionados por la Agencia Estatal de Meteorología. Ha sido necesario trabajar con series cronológicas de 10 años, pues si bien existen datos para completar series más amplias, el error estadístico a cometer al trabajar con series de diferentes años y extensión sería considerable.

Las conclusiones de los análisis que se reflejan en los apartados siguientes se reflejan gráficamente en los planos incluidos en el anejo número 2 a esta Memoria. Su cercanía al mar atenúa así mismo el carácter semi-húmedo de la provincia.

5.1.1. Tipología climática.

La tipología climática de la zona está condicionada por su localización geográfica, situada muy próxima a la costa del Mar Mediterráneo, por lo que la influencia marítima es acusada y el grado de continentalidad muy bajo. Asimismo, la cercanía al Estrecho de Gibraltar, supone “de facto” la existencia de una evidente influencia atlántica que se traduce en un bioclima termo-mediterráneo con ombroclima subhúmedo.

La gran influencia marítima supone la disminución de las precipitaciones y suaviza las temperaturas.

5.1.2. Régimen anual de temperaturas. Valores típicos.

El régimen anual de temperaturas se caracteriza por:

1. La ausencia de invierno climático, considerándose que éste se presencia en los meses cuyas medidas están por debajo de 6ºC. El mes más frío es Enero, que además presenta una mínima de las medias inferior a 8ºC.

2. Un verano cálido, con temperaturas superiores a los 20ºC durante los meses de Mayo a Octubre, aunque la media de las máximas en Julio, Agosto y Septiembre no superan los 29ºC.

3. Por todo lo mencionado hasta ahora se deduce que las estaciones intermedias, primavera y otoño, están bastante bien caracterizadas. Las temperaturas aumentan desde principios de Abril hasta Agosto, para descender a partir de Octubre.

En general las temperaturas ascienden desde Enero a Agosto para descender de nuevo de forma suave y continua, sin producirse cambios bruscos ni en las temperaturas máximas medias, ni en las mínimas medias.

	T. media	T. máxima	T. mínima
Enero	12,01	15,72	7,9
Febrero	12,46	16,11	8,78
Marzo	13,51	17,46	9,48
Abril	14,63	19,51	10,32
Mayo	17,61	22,74	12,88
Junio	20,64	25,76	15,60
Julio	23,36	29,21	18,54
Agosto	24,6	29,78	19,21
Septiembre	21,71	26,68	17,03
Octubre	18,37	22,64	14,40
Noviembre	14,3	18,97	10,67
Diciembre	12,2	15,79	8,47
Anual	**16,28**	**21,7**	**12,77**

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 375

5.1.3. Régimen anual de precipitaciones.

La “Andalucía húmeda” se caracteriza por presentar precipitaciones superiores a 600 mm. anuales. El área que nos ocupa forma parte de la misma toda vez que las precipitaciones anuales en esta zona son muy irregulares, oscilando en el periodo observado entre 445,7 mm y 1.383,3 mm, es decir, en una relación de 1/3. El valor medio anual es de 810,6 mm.

Siguiendo a Lautensach y Neuman se consideran meses secos los que reciben una precipitación menor de 30 mm de lluvia. Este periodo se corresponde con los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre. La sequía es máxima en Julio y Agosto debido, principalmente, a la proximidad del mar.

La extensión del periodo lluvioso guarda relación lógicamente con el periodo seco, el año medio de ambas estaciones indica un periodo de ocho meses, comprendiendo de Enero a Mayo y de octubre a diciembre.

El máximo pluviométrico medio mensual se registra en Enero, con una precipitación de 145,7 mm. Las precipitaciones van aumentando de Septiembre a Enero y el retroceso comienza en Febrero. La distribución media de las precipitaciones es la siguiente:

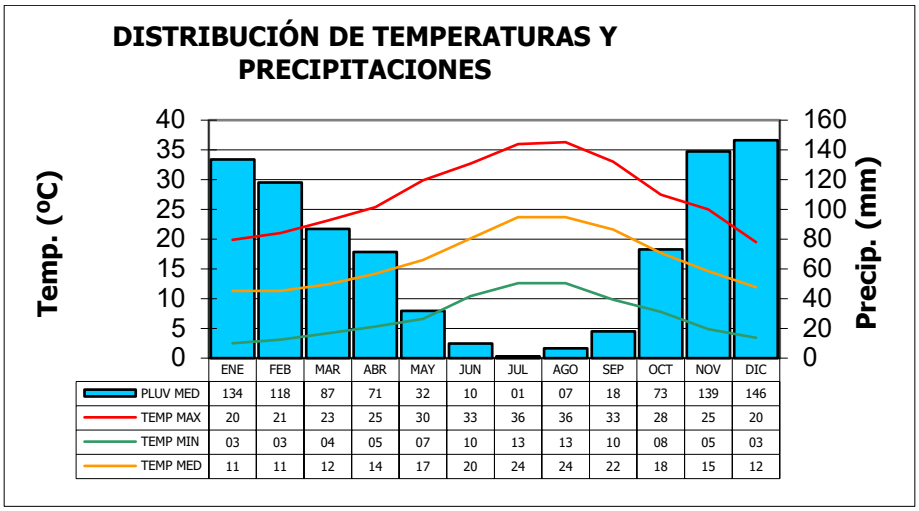
Enero	145,70 mm
Febrero	110,39
Marzo	81,39
Abril	68,04
Mayo	41,84
Junio	15,25
Julio	2,14
Agosto	1,22
Septiembre	20,43
Octubre	91,52
Noviembre	103,37
Diciembre	131,56
Anual	**810,6 mm.**

Una característica a tener en cuenta en el estudio de las precipitaciones es el número de días en que éstas se producen. Los índices de intensidad mensuales se encuentran muy alejados de la media anual, existiendo además cuatro o cinco meses cuyos valores están por debajo de la misma (valores de signo negativo).

En cuanto a la naturaleza de las precipitaciones, la mayoría tiene lugar en forma líquida.

A continuación, y como resumen del presente apartado se adjunta Distribución de precipitaciones y temperaturas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 375



	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
PLUV MED	134	118	87	71	32	10	01	07	18	73	139	146
TEMP MAX	20	21	23	25	30	33	36	36	33	28	25	20
TEMP MIN	03	03	04	05	07	10	13	13	10	08	05	03
TEMP MED	11	11	12	14	17	20	24	24	22	18	15	12

5.1.4. Régimen anual de vientos.

Con carácter general para la comarca en la que se localiza la zona de estudio, los vientos predominantes de la zona son los provenientes del Este (levante) y del Oeste (poniente), seguidos por los provenientes del Sureste y Noroeste, siendo éstos últimos de carácter frío en la época invernal y presentando carácter de viento cálido terral en el verano.

El poniente suele ser fuerte y seco, originando a menudo precipitaciones y humedad relativa media en el ambiente. El levante es un viento frío y húmedo.

Meses	Velocidad	Dirección
Enero	118 km/h.	NE
Febrero	178 km/h.	E
Marzo	89 km/h.	W
Abril	84 km/h.	SW
Mayo	86 km/h.	SW
Junio	73 km/h.	NE
Julio	69 km/h.	W
Agosto	73 km/h.	W
Septiembre	85 km/h.	SW
Octubre	73 km/h.	W
Noviembre	122 km/h.	NW
Diciembre	95 km/h.	NW

Del análisis de todos los datos de viento reseñados se desprende:

1º) Las velocidades más intensas coinciden con las más frecuentes en direcciones de componentes E – W.

2º) Las rachas máximas se producen también en direcciones de estas mismas componentes.

3º) Los valores utilizados para corrección son vientos de velocidades inferiores a 7 km/h. Que corresponden a direcciones N, SE y S, si bien todos ellos tienen frecuencias muy bajas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 375

4º) Las direcciones señaladas E y W ofrecen valores medios de velocidad muy altos que exigen la protección, bien topográfica, bien por medio de edificaciones, bien por medio de barreras de arbolado.

5.1.5. Otros elementos climáticos.

La zona aparece libre de heladas durante la totalidad del año, en función de su benignidad climática y su localización geográfica que hace posible la influencia marítima.

El régimen de nieblas aparece concentradas en los meses de Octubre y Noviembre con alguna menor intensidad en los meses de Enero a Marzo, presentándose generalmente densas y en función del régimen de vientos y humedad reinantes en todo el área del Estrecho.

La nubosidad es otro de los factores determinantes del clima de la zona debido a que influye directamente en la alta tasa de precipitaciones que se dan en algunas zonas, las nubes procedentes del Atlántico son arrastradas por el viento hacia el interior, entrando sin dificultad, donde al elevarse el terreno drásticamente en la zona y al ascender las nubes, el agua que contienen se condensa y cae en forma de precipitaciones, dándose por ello unas tasas de precipitaciones inusuales en estas latitudes.

Debido a la alta insolación, (3100 horas de insolación anual), y a la poca nubosidad la insolación teórica debería ser la más alta de Andalucía, lo que se traduciría en una mayor temperatura, pero no es así debido al carácter atenuante de la vegetación y la cercanía al mar.

5.2. GEOMORFOLOGIA

5.2.1. Marco geológico.

La zona en estudio y su entorno, está situada en el extremo suroccidental de las Cordilleras Béticas, caracterizada porque la mayor parte de los afloramientos son alóctonos, constituidos por unidades tectónicas, cada una de las cuales se ha situado en una época distinta y está más o menos caracterizada por una litología tipo. Dado que no puede pensarse en una cuenca sedimentaria tipo geosinclinal clásica, ya que los materiales, hasta alcanzar su emplazamiento, han sufrido una complicada trayectoria, no solo desde una óptica sedimentaria, sino, y principalmente, desde una actividad tectónica muy compleja, es por lo que la exposición geológica que sigue, se va a estructurar en base a la época de emplazamiento de las unidades tectónicas, según las ideas mas extendidas de los diferentes autores y sobre todo en una caracterización litológica, que en última instancia es decisiva para el desarrollo de las actividades antrópicas como las que nos ocupan.

Para sistematizar el estudio de los terrenos aflorantes en la zona se hace una primera división.

1- Unidades preorogénicas
2- Unidades postorogénicas.

Las primeras han sido afectadas por la Orogénia Alpina, sus materiales tienen edades comprendidas entre el Cretácico Superior y el Burdigaliense. Las segundas, que no han sido afectadas por la orogénia, fosilizan parcialmente a las anteriores y sus materiales tienen edades desde el Mioceno hasta la actualidad.

Entre las numerosas unidades preorogénicas definidas en este área (Campo de Gibraltar), se encuentran en la zona de estudio las siguientes:

1. Unidad de Algeciras
2. Unidad de Nogales
3. Unidad del Aljibe.

Entre las formaciones postorogénicas se describen las siguientes:

1. Plioceno
2. Cuaternario

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 375

La Unidad de Algeciras está a su vez constituida por varias unidades litológicas menores, cuyas características principales son las siguientes:

- Facies del Flysch Senonense, constituida por una serie de secuencias turbidíticas, integradas por calizas cristalinas limosas, que pasan a calizas microcristalinas arcillosas, para terminar normalmente en arcillas. Este tipo de depósito corresponde a zonas de sedimentación de débil nivel de energía, en plataforma interior a talud por debajo de la isobata 100.

- Facies margosa con abundantes micritas arcillosas y arcillas que da la impresión de ser una continuación de las condiciones de sedimentación antes descritas, pero existen datos que indican un cambio, estos son, de una parte la aparición de intrabioesparitas arenosas o limosas, que representan un aumento de la intensidad de las corrientes y el aumento de la influencia de terrígenos del grupo de las arenitas. De otra parte, los cambios laterales de facies a conglomerados intraformacionales, lo que induce una mayor influencia de terrígenos del grupo de las ruditas. Estos dos hechos localizados permiten afirmar que si bien la sedimentación se produce en zonas de plataforma interior a talud, la tranquilidad energética del medio se ve alterada por impulsos en la energía de las corrientes, provocados por un aumento de la carga de las mismas. Esta facies presenta colores vivos, rojos, rosas, verdosos, etc., se apoya sobre el Flysch antes descrito y sirve de base a la siguiente facies.

- Facies del Flysch de Algeciras, que da nombre a la unidad, tiene una edad Eoceno-Aquitaniense, se puede distinguir en ella:

  - Tramo inferior de secuencias turbidídicas, constituidas por intraesparitas o intrabioesparitas arenoso-limosas con interestratificación laminar y frecuentes huellas sedimentarias, presentan la característica de haberse depositado en un medio de alto nivel de energía, como son las corrientes de turbidez.

  - Tramo medio constituido por fangolitas y argilolitas con intercalaciones de limolitas, intraesparitas y otras, no puede ser considerado como una secuencia turbidítica.

  - Tramo superior formado por un Flysch muy potente en cuya base se presentan términos areníticos seguidos de fangolíticos, faltando en ocasiones el término lutítico superior, si bien cuando está presente tiene 20 m de biomicrita limosa en gruesas capas, sedimentado en una zona de bajo nivel de energía por debajo de la isobata 100.

La Unidad de Nogales constituida por una sucesión de micrítas y biomicrítas arcillosas y areniscas en la que las primeras representan depósitos en zonas de sedimentación de bajo nivel de energía y las areniscas depósitos en zonas de sedimentación de alto nivel de energía, en general de tipo costero, no significa que se hayan producido fenómenos sucesivos, dada la ritmicidad de los materiales, en los que la cuenca asciende y desciende originándose un tipo de sedimentación u otro (plataforma interior o costera), sino que en realidad, de lo que se trata es de incrementos intermitentes en la energía de las corrientes, o incluso de pulsaciones tectónicas, que originan el fenómeno de las corrientes de turbidez.

No obstante lo dicho, es innegable la presencia de ciertos caractéres turbidíticos, así como una ritmicidad de aportes de materiales terrígenos de tamaño arenas en el seno de una sucesión de materiales carbonatados-arcillosos, sin que llegue a tratarse de una facies Flysch típica.

La Unidad del Aljibe está integrada por varias unidades litológicas, cuyas características más singulares se describen a continuación:

- Facies arcillosa basal, potente y uniforme, originada en una zona de débil nivel de energía, con aportes masivos de componentes lutíticos.

- Facies de Benaiza, constituida por la alternancia de arcillas rojizas y micritas y vicritas arcillosas, es una variación lateral de facies de la facies basal arcillosa anterior.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 375

La presencia de calizas de tipo esparítico en intercalaciones en capas de 0,4 a 0,6 m significa un incremento en el nivel de energía de las corrientes, semejante al de una zona costera de alto nivel de energía de sedimentación, lo que se traduce en el lavado de ciertos elementos. El carácter circunstancial de estas corrientes, origina litologías de distribución muy concreta y de algún modo restringida (paquete de calizas al N. de La Línea). Este proceso sedimentario parece tener el mismo origen del que ha dado lugar a una facies margosa de la Unidad de Algeciras, es decir fluctuaciones temporales en la energía de las corrientes.

- Facies de la arenisca del Aljibe, en realidad es una facies Flysch con caracteres diferenciales según el área de observación elegida. En la que nos ocupa, predominan los niveles areníticos sobre los fangolíticos, faltando casi por completo los términos lutíticos superiores. Las areniscas de ésta zona, destacaban por su abundancia en cuarzo, en las subarkosas concretamente se han encontrado porcentajes superiores al 75%, con redondeamiento nulo para las granulometrías menores, calibrado malo, la matriz cuando existe es de naturaleza arcillosa, sericítica o ferruginosa, cuando no existe, aparece un cemento de naturaleza feldespática y menos frecuentemente silicea.

El Plioceno se puede dividir en:

-unidad arenosa inferior

-unidad carbonatada superior

La primera presenta un predominio de material arenítico, de distinto tipo, con un buen redondeamiento y esfericidad en las arenas cuarzos. Parece que la sedimentación se ha producido en una cuenca marina con un alto nivel de energía. Esta unidad presenta intercalaciones de roca carbonatada entre las areniscas.

La unidad carbonatada, con afloramientos de escasa importancia, se haya constituida por bioesparítas, bioesparrudítas e intrabioesparítas, mezcladas con abundante arena de cuarzo, chert y feldespato. La sedimentación de estos materiales, al igual que la de la unidad anterior se ha producido en zonas litorales, con alto nivel de energía.

El Cuaternario está constituido por materiales procedentes de ámbitos sedimentarios continentales, pudiéndose establecer estos grupos:

-Aluviones modernos, que son una mezcla de arenas y limos.

-Playas y dunas, formación arenosa de desarrollo variable a lo largo del litoral.

-Derrubios, constituidos por masas de materiales más o menos consistentes, movilizados a consecuencia de procesos de deslizamiento y reptación bien antiguos, bien recientes.

5.2.2 Geología del Sector.

Los terrenos se encuentran en la Unidad Litológica nº 6, Arcillas y margas con areniscas y caliza, constituida por arcillas y margas de colores marrones y pardo oscuros, con intercalaciones de arenisca y calizas. Las calizas se hacen más potentes en las proximidades de Sierra Carbonera. En la mayor parte de los suelos, objeto del presente Plan, las arcillas y margas están recubiertas por coluvial y/o eluvial.

5.2.3 Altimetría.

La altimetría de la zona objeto del Plan está comprendida entre los 10 y 20 m sobre el nivel del mar. Las mayores altitudes aparecen localizadas en la zona norte.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 375

5.2.4. Pendientes.

Se trata de una zona de pendientes muy suaves hacia el Sur y el Oeste, desde la colina donde se asienta el núcleo urbano de la ciudad de San Roque. La escorrentía se produce a velocidades muy pequeñas no presentando problema alguno debido a la mínima superficie de la cuenca en que se encuentran los suelos que conforman el ámbito de estudio.

5.3. ANALISIS TERRITORIAL. AMBIENTAL Y PAISAJISTICO Y CULTURAL

La ordenación propuesta por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar prioriza la protección y puesta en valor del patrimonio territorial estableciendo las medidas necesarias para reconducir la intervención hacia acciones más respetuosas con las características de este territorio, evitar inserciones que dañen un paisaje muy humanizado pero sujeto a patrones de integración con el medio natural y salvaguardar los espacios ambientales más valiosos y los hitos naturales que constituyen la memoria visual e histórica del Campo de Gibraltar.

5.3.1. Marco ambiental

Para el estudio de la vegetación de una zona o región, no es suficiente efectuar una relación detallada de las especies existentes actualmente, ya que puede venir, y de hecho así ocurre, influenciada por la acción humana, especialista en modificar y destruir inconscientemente, pero de un modo inexorable, la vegetación potencial o climax. Se llama vegetación potencial o climax, aquella en consonancia total con el medio, fundamentalmente edáfico y climático, a cuyas expensas interrelacionados mutuamente se deriva el concepto de Naturaleza, palabra que tomaba como concepto de partida implica una vegetación climax o potencial en equilibrio con todo el medio físico.

Siguiendo la distribución biogeográfica de la vegetación para la Península Ibérica realizado por S. Rivas Martínez, la zona donde realizamos el estudio se halla en la provincia corológica gaditano-onubo-algarviense, sector gaditano.

En este sector corológico la vegetación potencial, en equilibrio con las condiciones del medio existentes, es un bosque de encinas, alcornoques y quejigos que pertenecen a la clase fitosociológica denominada Querceta ilicis (Br-Bl, 1.947) la cual engloba a la mayoría de los bosques y matorrales esclerófilos de la región mediterránea occidental, que ejercen la función de climax.

Dentro de esta clase se han establecido dos órdenes: Quercetalia ilicis (Br-Bl, 1.936), que corresponde a los bosques propiamente dichos y Pistacio Ahamnetalia alaterni (Rivas Martínez 1.975) que englobaría a las comunidades de monte bajo.

En la Quercetalia ilicis la alianza que ocupa este territorio del sector gaditano es el Querción-fagineo-suberis (Br-Bl P. Silva Rozeira 1.956) mientras que la Pistacio Rhamnetalia se encuentra representada aquí por la Alianza Asperego-Rhemnion oleoidis (Rivas Goday 1.964).

Realizando un perfil altitudinal ideal de la vegetación potencial de esta zona gaditana tendríamos lo siguiente:

Pisos de vegetación en el sector gaditano:

1.- Asparago aphylli - colicotometun villosae. Matorral con predominio de leguminosas.

2.- Senguisorbo – Quercetum suberis olectosum sylvestris. Bosque de encinas, alcornoques y acebuches.

3.- Rusco hippophy – Quercetum – caraniensis. Quejigares.

4.- Sanguisorbo-Quercetum-suberis. Bosque de encinas y alcornoques.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 375

El bosque original que predominaría sería el senguisorbo – Quercetum suberis (Rivas Godoy 1.959) que constituye una comunidad de encinas, alcornoques y acebuches con sotobosque rico en especies, debido a que el clima es mediterráneo templado con gran influencia oceánica y por tanto bastante húmedo.

Esta asociación suele representar la etapa de sustitución o monte espinoso del sanguisorbo quercetum suberis olectosum sylvestris, y parece tener su óptimo en el sector sorológico peditero. Como ejemplo de la composición florística de la finca, citaremos una lista de las especies principales, basadas en inventarios realizados por S. Rivas Martínez.

Calicotene villosa;	Erguen
Asparagus aphyllus;	Espárragos trigueros
Asparagus albus;	Esparraguera blanca
Aristolachia baetica;	Aistolóquea andadora
Pistacea lentiscus;	Lentisco
Chanaerops humilis	Palmito
Olea europia vat. Sylvestris	Acebuche
Rubia peregrina vast. Engifólia;	Rubia silvestre
Daphne gridiun	Torvisco
Smilax aspera	
Aristolochia longa	
Pholomis purpúrea susp. Purpúrea	Matagella
Tomus communis	Nuez negra
Vinca media	Alcandorea
Carex distachya.	

Esta vegetación potencial se desarrollaría en enclaves normales, desde el nivel del mar hasta los 800 m de altitud aproximadamente, y sobre suelos de tierra parda mediterránea húmeda y linos rojos (Rotlehn).

5.3.1.1 Vegetación y Fauna en el ámbito del Proyecto

En el ámbito del proyecto se han producido importantísimas transformaciones efectuadas por el hombre, instalaciones del antiguo vivero “Agrojardin” (actualmente demolido) y edificaciones aisladas, predominando en el resto ruderales, conjuntos de aquella vegetación propia de los espacios fuertemente antropizados, es decir, las inmediaciones de asentamientos humanos, márgenes de caminos y carreteras, espacios suburbanos, escombreras, campos de cultivo abandonados, con diferentes grados de cobertura que no reúnen las condiciones adecuadas de estabilidad.

Son zonas ambientales clasificadas como de sensibilidad baja.

No ha podido establecerse la presencia de especies de interés absoluto en cuanto a su conservación, ni la presencia de especies y comunidades de valor ecológico ambiental singular, con valores de área natural de interés en el conjunto del municipio.

5.3.2. Marco paisajístico

En el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar el análisis paisajístico pasa a ser un elemento determinante en la ordenación del territorio. La caracterización y valoración del paisaje delimitando las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos del ámbito desde un punto de vista territorial y considerando los elementos lineales o puntuales singulares o conjunto de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico y/o cultural se hace necesario para integrar las nuevas actuaciones en el territorio.

Desde el punto de vista paisajístico, y a raíz del estudio de la visibilidad realizado se han identificado las principales vistas hacia el paisaje y las zonas de afección visual hacia los Recursos Paisajísticos, asignando el valor visual de dichos recursos en función de su visibilidad, identificando y valorando los

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 375

posibles impactos visuales de la adaptación de la zona de protección sobre el paisaje, resultando que los suelo integrados en el ámbito del presente Plan Parcial corresponden a una zona bastante degradada con especial incidencia en el perfil que construyen las industrias pesadas, las chimeneas y las edificaciones residenciales existentes en el sector colindante.

5.3.3. Recursos culturales

Se consideran recursos culturales de interés territorial aquellos que contengan valores expresivos de la identidad del Campo de Gibraltar en relación con el patrimonio histórico y los usos tradicionales vinculados al medio rural, a la costa y/o a la defensa histórica del litoral, por ser manifestación de modos de ocupación y explotación del territorio ya en desuso, o por contribuir al reconocimiento de hechos históricos de interés para el ámbito.

No existen en el área sobre la que se formula el presente estudio ningún elemento que sea merecedor de su inclusión como recurso cultural de interés territorial.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 375

6. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

6.1 USOS ACTUALES DEL SUELO

Los terrenos aledaños al área 017-SR-2 están parcialmente ocupados en la zona más al Norte con pequeñas edificaciones (Fuente del Chorro) al igual que ocurre hacia el Este.

En lo que al sector se refiere se han implantado usos de carácter provisional. Parte del sector es ocupado por las instalaciones del antiguo vivero “Agrojardin”, compuesta por un área de aparcamiento y una edificación principal, actualmente demolida.

Sobre el resto de los terrenos que comprenden el Sector se desarrolla un pastizal muy deteriorado, en general de mala calidad, totalmente en desuso sin aprovechamiento alguno.

6.2 EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

Dentro del ámbito de planeamiento existen las siguientes construcciones y edificaciones:

1.- En el interior de la parcela se ubica un área destinada a las instalaciones del Antiguo vivero “Agrojardín” (actualmente demolido), esta se encuentra cerrada mediante una valla perimetral bordeando toda la parcela que linda con la carretera CA-9024.

En su interior hay una zona destinada a aparcamiento de la zona comercial, con unas 120 plazas aproximadamente, alumbrado público exterior y alcorques. La edificación principal estaba formada por tres módulos prefabricados metálicos, de color blanco con cristaleras. La superficie en planta que ocupaba esta edificación prefabricada alcanzaba los 5.900 m2 aproximadamente.



2.- Junto al vial de acceso desde la Autovía del Mediterráneo A-7, salida 117, se encuentra un centro de transformación. Este consiste en una caseta de obra de 5,2 x 4,1 m de color blanco, donde se alojan las celdas y equipos de Media Tensión.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 375

3.- En las proximidades del centro de transformación se encuentran restos de edificaciones, sin valor alguno.



6.3 ACCESOS

El acceso actual a la zona de estudio, se realiza mediante un ramal de salida desde la Autovía del Mediterráneo A-7 dirección Algeciras. La salida es la número 117 denominada “San Roque Oeste, Guadarranque”, su longitud es de 185 metros lineales y enlaza con el cruce elevado, que permite realizar el los movimientos de cambio de sentido, incorporación a la carretera CA-9204 o enlace de nuevo con la A-7. Este ramal de salida se encuentra en buen estado, tanto su pavimento de aglomerado asfáltico, arcenes, elementos de seguridad (biondas) así como la señalización existente, tanto horizontal como vertical.



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 375

6.4 INSTALACIONES EXISTENTES

6.4.1 Red eléctrica.

Actualmente se encuentran dos líneas aéreas de Media Tensión, situadas en el límite del sector con la carretera CA-9204. Dichas líneas, que se sustentan sobre apoyos metálicos, son propiedad de Sevillana-Endesa y provienen del otro margen de la Autovía. De igual forma, existe otra línea aérea que atraviesa el sector en el límite de la edificación de las naves “Agrojardín” que parte del centro de transformación existente.





6.4.2 Red telefónica.

La red telefónica en la actualidad daba servicio a las antiguas instalaciones del vivero “Agrojardin” (actualmente demolido). Existe un tramo aéreo de red de telefonía que discurre dirección Sur-Norte del sector quebrando hacía la zona Este del mismo para dar servicio a las edificaciones que se encuentran en el sector contiguo.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 375

6.4.3. Abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua potable existente en el sector y por lo tanto afectada por el presente Plan Parcial consiste en:

- Una red de fundición dúctil de diámetro 150mm, cuyo trazado discurre por el margen derecho de la carretera CA-9024.
- Una Red de polietileno de De 90mm que discurre por la zona verde del margen izquierdo de la carretera CA-9024.
- Una Red de saneamiento (fecales) de Hm Dn 500 mm que discurre por la zona verde del margen izquierdo de la carretera CA-9024.
- Una Red de saneamiento (pluviales) de Hm Dn 600 mm que discurre por la mediana de la carretera CA-9024.

Se adjunta plano orientativo de situación de las mismas:



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 375

6.4.4. Saneamiento y depuración:

La red general municipal existente gestionada por ARGISA, de 400mm de hormigón, discurre por la zona verde de la carretera CA-9204 En la actualidad las aguas negras se vierten a la red principal de saneamiento que conecta con la Estación Depuradora de Aguas Residuales de San Roque, situada al sur de la A-7 Autovía del Mediterráneo, que recibe las aguas residuales procedentes del casco urbano de San Roque, Taraguilla y Estación de San Roque.

Existe una previsión de ampliación de la capacidad la EDAR más próxima al sector en virtud del Anexo 2 del Convenio de colaboración suscrito entre el Ministerio de Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para el desarrollo de actuaciones declaradas de interés general en el ámbito de las cuencas hidrográficas de Andalucía.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 375

PARTE SEGUNDA
MEMORIA DESCRIPTIVA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 375

7. DESCRIPCION DE LAS ACTUACIONES QUE RECOGE EL PLAN.

7.1. PROGRAMA DE NECESIDADES.

El municipio de San Roque constituye en la actualidad un área geográfica en proceso de rápida evolución socioeconómica, basada fundamentalmente, y al igual que en los municipios de la vecina Costa del Sol, en la potenciación de usos turístico-recreativos, pero compatibilizándolos con la necesidad de desarrollar el caso urbano y a las actividades económicas tradicionales, y manteniendo su singularidad de ser el único municipio con fuerte implantación de industria en todo el campo de Gibraltar.

La actividad económica de los Municipios que integran la Bahía de Algeciras, es esencialmente industrio-comercial, aunque en los últimos años existe una tendencia a la diversificación, con una mayor participación del sector de servicios y especialmente el sector turístico en la economía de la región. Dentro de la Bahía existen diferencias notables en la economía de los Municipios que la integran. Esta diferencia viene dada por los recursos naturales de los cuales disponen, el tamaño de su población y el desarrollo en algunos de los Municipios de ciertas actividades artesanales e industriales, que confieren características distintivas (inclusive a nivel nacional) a estos Municipios.

En dicho marco de iniciativas de desarrollo aparecen incluidas las actuaciones previstas en este Plan Parcial de Ordenación, cuyo eje director viene constituido, de acuerdo con los objetivos municipales, por la mejora y consolidación de los recursos naturales de la zona y la promoción social y económica de recursos actualmente ociosos.

Así, y por su importancia cuantitativa, las actuaciones que se proyecten deberán repercutir favorablemente en el conjunto del municipio en los siguientes aspectos:

- Aumento de la oferta residencial y comercial en el municipio de San Roque el cual ha sufrido en los últimos años un crecimiento importante necesitando dichas zonas.

- Desarrollo y mejora de los servicios en esta área del municipio.

Sobre la base de esos objetivos generales, y por supuesto los del vigente Plan General de Ordenación Urbana, se plantea la necesidad de ordenar los suelos del sector objeto de planeamiento bajo las siguientes premisas:

Primero: Establecer las características necesarias a los terrenos de uso residencial, terciario e industrial para dar respuesta a las necesidades del municipio.

Segundo: Que los espacios libres públicos se ajusten a las necesidades del ciudadano.

Tercero: Que los viales interiores del sector y las conexiones con la carreteras existentes cumplan con la normativa de carreteras y del municipio.

Este Plan Parcial se ha redactado bajo las premisas de mejorar y desarrollar la superficie de estudio equipando a esta de terrenos de uso terciarios, residencial, equipamientos, espacios libres públicos así como una red viaria de conexión y comunicación con los sectores colindantes. De igual forma las actuaciones proyectadas responden al criterio mantenido por la Junta de Andalucía en la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar en esta zona.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 375

7.2. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

El programa previsto se ha desarrollado, como se decía anteriormente, bajo las premisas de respeto al entorno y de aprovechamiento integrado de las potencialidades de los terrenos, delimitando una zona de uso terciario industrial situado en las inmediaciones de la carretera CA-9024. Asimismo se ha realizado un estudio detallado para la adecuada ubicación de las parcelas destinadas a usos residenciales, vivienda protegida y libre, los espacios destinados a equipamientos, a los que se le han asignado los usos previstos, las zonas destinadas a viario y los espacios libres públicos. Se han determinado por otra parte la potencialidad y posibilidades de ocupación por las construcciones y las protecciones convenientes para conseguir los objetivos fundamentales del proyecto, y en última instancia la mejora del medio en que se desarrollará.

El viario en estudio parte desde la carretera existente CA-9204 contemplando un ensanche del vial en la primera rotonda existente. Dicho ensanchamiento conllevará una mejora del viario disponiendo de dos carriles a ambos sentidos de circulación.

A unos 150m de la primera rotonda existente se ha previsto una segunda que facilite el acceso a las urbanizaciones colindantes así como al sector del estudio, continuando esta ampliación del viario existente hasta el próximo cruce, límite del sector.

El vial principal que discurre por el Sector tendrá de enlace la rotonda mencionada anteriormente, que atravesando perpendicularmente todo el área desembocará en otra rotonda cerca de los límites de la unidad con la Autovía A-7, terminando con un vial en “fondo de saco”, inicialmente, para futuras conexiones con el sector 018-SR.

Los espacios libres públicos tienen accesos desde el vial principal proyectado. Se incorporarán al sistema local de espacios libres públicos, con destino a juego de niños u otros destinos lo que se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización a efectos del mobiliario urbano.

Desde el vial principal, se proyecta una zona de aparcamiento público en la margen oeste, de forma rectangular, con una capacidad de 60 vehículos.

En la entrada desde la CA-9204, en el margen este del vial principal y junto al aparcamiento público anteriormente meritado, se han ubicado los equipamientos públicos, en el margen este y oeste las zonas verdes con la doble intención de acercarlos a las vías de comunicación generales y ocupar con ellos los suelos menos aptos para el uso residencial precisamente por su proximidad a dicha carretera y las restricciones motivadas por la afección al Dominio Público Hidráulico. Asimismo la zona de uso terciario /industrial se ha ubicado en gran parte del perímetro que linda el sector con la salida de la A-7 y parte de la carretera CA-9024, consiguiendo un fácil acceso, lo más cercano a la autovía y evitando aglomeraciones de vehículos en el interior del sector.

Finalmente, en el viario principal, se sitúan las manzanas residenciales y equipamientos.

El PPO utiliza la edificabilidad prevista de 0,6m2t / m2s, con un techo total lucrativo de 23.569 m2t y una densidad de 50 viviendas por hectárea, con un total máximo de 196 unidades.

En el apartado 8 de esta Memoria, se establece la superficie y edificabilidad, y densidad en su caso, de cada uno de los espacios resultantes de la ordenación que se propone, que se describen detalladamente en los apartados siguientes.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 375

7.3. RED VIARIA

7.3.1. Viario.

La red viaria prevista para este Plan Parcial se compone de tres viales diferenciados denominados V1, V2 y V3. El vial V1 se apoya en parte sobre la carretera C-9204 consistente en el desdoblamiento de esta en la zona norte del perímetro del sector. El V2, viario principal interior del sector, que lo atraviesa de norte a sur, se apoya en una rotonda de acceso de nueva creación en la carretera C-9204 y enlaza con el V3 mediante otra rotonda también de nueva planta. Todos estos viales son rodados.

A continuación se describe cada uno de estos viales:

-V1: Es el vial de acceso del Plan Parcial desde CA-9024 en el extremo Norte. Una vez ejecutada la ampliación del mismo quedará compuesto por dos carriles de un mismo sentido de 4.95 m de ancho con un acerado de 1.86 m de ancho limitando con las parcelas de estudio. Su longitud total es de 236 m.

Aproximadamente en el punto medio de su trazado, en el encuentro de este vial con las conexiones existentes de las distintas urbanizaciones en la zona norte del sector, en la carretera CA-9204, se implantará una rotonda (R1) de radio exterior 12 m y 6,5 m de radio interior.

-V2: Es el vial principal de entrada al sector cuya conexión con la carretera existente CA-9024 se realiza mediante la rotonda R1 de estudio. Este viario se compone de una calzada de 6 m de ancho, a cada lado 2,5 m de banda de aparcamientos y 1,5 m de acera en ambos márgenes. Su longitud total es de 184,94 m finalizando con una rotonda (R2) que unirá el V2 con el viario V3.

Este vial cuenta con un ramal rectangular destinado a aparcamientos. El vial 2, a la altura del p.k. 0+066, presenta un área con una superficie de 1.418 m2 con una capacidad para estacionar 60 vehículos. Los aparcamientos se realizan en batería separados por tres calles centrales destinadas a entrada y salida de vehículos a dicha zona, produciéndose la circulación en un solo sentido de la marcha. Los viales de acceso al parking tienen una anchura de 5 m y las plazas son de 5 m x 2,5 m.

La rotonda (R2) tiene un radio exterior de 15 m y un radio interior de 8.5 m. En todo el perímetro de esta rotonda el acerado continúa enlazando el vial 2 con el vial 3, mediante una acera de 2m de ancho.

-V3: Es el vial que conexionará, en un futuro, con el sector SR-18. Se desarrolla desde la rotonda (R2) hasta terminar en el límite del sector de estudio. Este vial se compone de una calzada de 6 m de ancho, con una banda de aparcamientos a ambos lados de 2,5 m de anchura y 1,5 m de acera en ambos márgenes. Su longitud total es de 21 m finalizando en el límite del sector.

7.3.2 Aparcamientos

La dotación mínima de aparcamiento que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento para este tipo de sectores es de 1 plaza/ 100 m2 de edificación.

Se han previsto dos niveles de aparcamiento:

El primero ubicado en el viario público, V2 y V3 en tramo continúo a ambos lados de la calzada y en zona contigua al vial V2. Se destina fundamentalmente a visitas, mantenimiento y emergencias.

El segundo, situado en el interior de cada manzana residencial y a razón de una plaza por cada 100 m2 de edificación con un mínimo de una por vivienda. Podrán ubicarse en superficie o en el interior de los edificios. En la parcela Terciario-Industrial se reservará una plaza por cada 100 m2 de edificación en el interior de la manzana.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 375

Corresponde por lo tanto a cada tramo del vial, la siguiente asignación de plazas de aparcamiento:

Tramo 1: V2 compuesto por dos tramos de 136 m con zona de aparcamientos en ambos lados, paralelos al vial con una anchura de 2.5m, zona rectangular con una superficie de 1.418 m2 con una capacidad para estacionar 60 vehículos y V3 compuesto por dos tramos de 38 m con zona de aparcamientos para ambos lados. El total de plazas asciende a 119.

Tramo 2: En la manzana Residencial Colectiva Protegida y en la Residencial Colectiva Libre se localizarán al menos 58 y 138 plazas respectivamente. De igual forma se situará un número mínimo de 71 plazas en la parcela Terciario-Industrial.

Se reservará un 2% de las plazas de aparcamiento de las dimensiones que se establecen en las normas urbanísticas del P.G.O.U. aparcamientos accesibles para personas con movilidad reducida.

Todo ello queda gráficamente representado en el plano O-2 de Ordenación Pormenorizada

7.4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En la entrada desde la CA-9204, en el margen oeste del vial V2, se sitúan los espacios libres públicos que teniendo acceso desde el vial principal de estudio, ocupan las zonas menos degradadas ambientalmente.

Se extienden en una superficie total de 5.480 m², de los que 2.614m2 están situados en la manzana colindante con los viales V1 y V2, denominándose ZV1. La segunda zona, ZV2 se sitúa en límite del sector con el ramal de salida de la autovía A-7 y la rotonda R2, abarcando una superficie de 1.058 m2. La tercera zona, ELP 1 se sitúa en las proximidades del ramal de salida de la autovía A-7, abarcando una superficie de 1.808 m2 y coincidiendo en gran parte con la zona de policía del arroyo Madrevieja. En la franja de 5,00 metros de anchura, perteneciente al LP1que conecta ésta con ZV2, contigua al viario CA-9204, se situará el acceso al aparcamiento de la zona terciaria, debiéndose definir las características del mismo (ubicación, anchura…) en el correspondiente proyecto de urbanización.

Según las dotaciones mínimas determinadas por los art.17 LOUA y art. 10 del Anexo al RPU, se debe de cumplir para S.E.L.D.U.P. (jardines y áreas de juego) que dichas superficies sean un 10% como mínimo del área del sector.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico se han diferenciado jardines, áreas de juego y recreo para niños. Los jardines tienen una superficie de 1.000 m2 en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro mínimo. Las áreas de juego y recreo para niños tienen una superficie no inferior a 200 m2, puede inscribirse en ellas una circunferencia de 12m de diámetro mínimo y se equiparán con elementos adecuados a su función. Además de lo requerido por el R. de P. para los jardines, todos ellos poseen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tienen garantizado su adecuado soleamiento.

Las Áreas de juego y recreo para niños ocupan una superficie de 2.614 m² y 1.058 m² respectivamente y los jardines una superficie de 1.808 m²

7.5 EQUIPAMIENTO PÚBLICO. SISTEMAS LOCALES

En la manzana delimitada por la carretera CA-9204 y el viario V2, en su margen este, se han ubicado los equipamientos social y docente. El equipamiento comercial se ubica junto a la zona de aparcamiento público en la margen oeste, de forma rectangular, con una capacidad de 60 vehículos. La justificación y oportunidad de su ubicación radican en la formación de áreas de equipamiento perfectamente interconectadas que vertebren los distintos sectores del municipio, al encontrarse con acceso directo desde ambos viarios, con la

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 375

doble intención de acercarlos a las vías de comunicación generales y ocupar con ellos los suelos más adecuados a su fin público.

Los equipamientos comercial, social y docente se encuentran asimismo en la zona anteriormente descrita con acceso directo desde ambas vías.

Según las dotaciones mínimas del art.17 LOUA y art. 10 del Anexo al PRU, se deben de cumplir los siguientes puntos:

- Centro docente: 10 m2s/viv-mínimo.
- Equipamiento comercial: 1 m2c/ viv.
- Equipamiento social: 1 m2c/viv

Dichos equipamientos, situados también en el acceso desde CA-9204, comprenden las siguientes zonas:

- Zona de equipamiento comercial que ocupa una superficie de 200 m²
- Zona de equipamiento social que comprende una superficie de 203 m².
- Zona de equipamiento docente. Ocupa una superficie de 5.005m².

7.6 RESIDENCIAL.

7.6.1. Residencial colectiva protegida

Su uso está dedicado a viviendas protegidas.

Comprende la parcela denominada R-1 “RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA”. Su acceso se produce a través del vial V2 en su margen Este. La superficie de dicha parcela es de 1.924 m².

7.6.2. Residencial colectiva libre.

Destinada a viviendas agrupadas en tipología según los criterios municipales.

Comprende la parcela denominada R-2 “RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE”. Su acceso se realiza al igual que la parcela “RESIDENCIAL 1” a través del viario V2 en el margen Este. Su superficie es de 4.548 m².

7.7. EL USO TERCIARIO-INDUSTRIAL

La totalidad de los terrenos destinados al uso terciario/industrial se concentran en una única manzana denominada TE-1 “TERCIARIO-INDUSTRIAL 1”.

TE-1: .Situada en el extremo Oeste del sector, lindando con la carretera CA-9204 y zona de espacios libres ELP 1, se propugna como la manzana con mejor accesibilidad para evitar introducir demasiada aglomeración comercial en el resto del sector. Limita al Sur con la zona de espacios libres públicos ZV1 y al Este con la zona de aparcamientos y zona de espacio libre público (ZV2). Esta comprende una superficie de 15.092 m².

7.8. INFRAESTRUCTURAS

La propuesta planteada en el presente Plan Parcial recoge dos tipos de infraestructuras, por una parte las redes existentes que pudieran interferir en el desarrollo del sector y por otra las redes interiores proyectadas para su funcionamiento.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 375

7.8.1. Red de saneamiento.

Se plantea una red separativa con conexión con la red general municipal gestionada por ARCGISA, motivo por el cual toda actuación que se realice deberá de cumplir las instrucciones técnicas para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar y de su compañía gestora ARCGISA.

Se debe de tener en cuenta que la capacidad de depuración de la EDAR que debe dar servicio a este sector se encuentra agotada, pero que se verá ampliada y capacitada para acoger la demanda del sector SR-2 en virtud del ANEXO 2 del CONVENIO de colaboración suscrito entre el Ministerio de Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para el desarrollo de actuaciones declaradas de interés general en el ámbito de las Cuencas Hidrográficas de Andalucía.

Si al otorgamiento de la licencia de ocupación y/o puesta en servicio de cualquier edificación del Sector no se hubiera ejecutado todavía dicha ampliación, se deberá instalar una depuradora y una red provisionales adaptadas a las necesidades del Sector según los parámetros del plano O.10 Bis. Para ello se proyecta una depuradora provisional que permitirá en todo momento cumplir los estándares requeridos garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límite de emisión.

El punto de conexión a la red del municipio se realizará en las proximidades de intersección entre la red existente de 400mm de hormigón que circula por la zona verde de la carretera CA-9204 y la red diseñada en el plano de saneamiento. Dicha intersección se encuentra a la altura de la conexión entre la carretera CA-9204 y la rotonda de acceso diseñada R.1. La red es continúa adaptando el trazado en lo posible a la geometría de la red existente. Todos los colectores irán a los puntos de conexión grafiados en el correspondiente plano de saneamiento.

Para facilitar las labores de explotación y mantenimiento de la red y de los restantes servicios, se dejará un espacio libre como mínimo de 40cm entre las generatrices exteriores. En general las conducciones de otros servicios se separarán lo suficiente para permitir la ubicación de los pozos de registro.

Las acometidas de fecales deberán ser individuales y registrables por edificio, local o propiedad, debiendo contar con dispositivos de registro en el acerado de la calle lo más próximos a la fachada, que hagan posible la medición y si es necesario, la toma de muestras de las instalaciones productoras. El dispositivo de registro nunca será sifónico, y dispondrá de una solera de hormigón con una pendiente hacia la canalización del 5%.

Las conexiones de las acometidas a la red general, se ejecutarán preferentemente a pozo de registro y a mayor cota que la generatriz superior del colector general .La red será de PVC-U con una pendiente superior al 2%.

Excepcionalmente y previa aprobación del servicio de ARCGISA, se realizarán conexiones directas a tubo que deberán ejecutarse mediante piezas especiales: “clip de conexión”. Todas las conexiones deberán ejecutarse a favor de la corriente.

Se recomienda que las tuberías de saneamiento y pluviales a instalar sean de PVC-U estructuradas o compactas con las paredes interior y exterior lisas, con junta de elastómero, la rigidez anular (SN) o resistencia de la tubería a la deformación diametral debida a una carga externa es de ≥4 KN/m2, el color será teja según Norma UNE REF b-334, que cumplan las especificaciones definidas en la norma UNE EN-1401, (antigua UNE 53332) y el pliego de prescripciones técnicas del MOPU, (Avaladas por Certificado AENOR).

Los pozos de registros serán cilíndricos con un diámetro mínimo interior de 1.0m quedando coronados con una embocadura troncocónica sobre la que se colocará el conjunto formado por el marco y tapa de cierre. Los pozos llevarán en su base una media caña de forma que el vertido circulante quede encauzado en su paso a través del pozo, sirviendo también de apoyo a los operarios de mantenimiento.

Las tapas y cercos no podrán ser de fundición gris, debiendo ser de fundición dúctil , sección circular con paso 600/700mm, de clase resistente D400, con soporte elástico de insonorización , articuladas con dispositivo de enclavamiento mediante apéndice elástico solidario a la tapa y marco con junta de

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 375

insonorización de polietileno con cargas de roturas adaptadas al uso. , sin orificios de ventilación. Las tapas de registro han de tener marcaje de inscripción (Saneamiento/pluviales). Estos productos han de cumplir las exigencias de la normativa UNE EN-124, control de calidad ISO 9001 y estar certificados por entidad acreditada en la ENAC.

Las rejillas de sumideros y marcos han de ser rectangulares, articulados con marco reforzado. Serán de fundición dúctil, con clase resistente de D400 (para calzada) y han de cumplir las exigencias de la normativa UNE EN-124, control de calidad ISO 9001 y estar certificados por entidad acreditada en la ENAC.

En todo caso, las tapas, cercos y rejillas, por motivos de intercambiabilidad, han de ser compatibles con las utilizadas por ARCGISA.

Deberán instalarse sistemas de impulsión para evacuar las aguas residuales-pluviales, en aquellas edificaciones o zonas de dominio privado en las que la cota de la solera donde se ubica el arranque de la acometida, sea inferior a la cota de la tapa del pozo de registro más cercano, ubicado aguas abajo en zona de dominio público.

Se realizarán, previo a la puesta en servicio de las redes pluviales y fecales, por sectores o en su totalidad, su limpieza e inspección mediante cámara de TV. Si la inspección es positiva, se procederá a validar el tramo de cara al informe definitivo que emitirá ARCGISA, siempre a solicitud de la oficina técnica del Ayuntamiento, para la recepción de los servicios de la urbanización. En caso de que la inspección detecte anomalías, se procederá a su reparación antes de la validación del tramo correspondiente.

El cálculo de la red se deberá basar en el volumen de las aguas residuales y en el de aguas de abastecimiento, por lo cual la norma clásica, consiste en depreciar las pérdidas en las redes, y considerar unas dotaciones de agua residual iguales a las dotaciones de agua para consumo. Por consiguiente el consumo será un dato de partida fundamental, que en el caso del residencial si fijará en 250 l/hab día y en el terciario se fijará en 1,5 l/s por hectárea, obteniéndose un caudal aproximado de 12 l/s. Tal y como se desprende de los informes Sectoriales, los consumos brutos están garantizados.

En el cálculo se considerarán unos límites máximos y mínimos de las velocidades del fluido a lo largo de la red, que no se deberán sobrepasar para que exista una buena conservación de los materiales. La velocidad mínima para las aguas residuales, que garantiza la auto-limpieza de la red, conviene que no baje de 0,6 m/s con la sección llena por término medio, y en las cabeceras de la red 0,70 m/s. En el cálculo de tuberías se fijarán unos diámetros mínimos que eviten que los objetos sólidos que puedan introducirse en ellas obstruyan éstas. En las tuberías de conexión de las rejillas con la red principal se utilizarán diámetros de 200 o 250 mm en materiales lisos. En colectores de más usuarios la sección mínima a utilizar será de 400 mm para pluviales y de 300 mm para fecales. Los pozos de registros serán con anillas de hormigón, cono de reducción, pates recubiertos por polipropileno y caucho, con tapas de hierro fundido preparadas para tráfico rodado. Las acometidas se realizarán en gres cerámico con unión elástica.

El cálculo deberá de contemplar que el Sector 017-SR-2, objeto de este plan parcial, forma parte del área 017-SR, por lo que el diseño y dimensionamiento de la Red deberá de realizarse teniendo en cuenta las demandas de todo el área.

Todos los parámetros de diseño, diámetro, materiales, etc… de la red deberán de ser debidamente justificados en el correspondiente proyecto de urbanización y, como ya se ha mencionado con anterioridad, deberá de cumplir con las instrucciones técnicas de la para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar, así como las de la compañía gestora ARCGISA.

Las conducciones tendrán una pendiente mínima del 1% y existirán pozos de registro a menos de 50 m y en cada cambio de pendiente y de dirección. Las redes de saneamiento de estudio discurrirán por el semieje de los viales en tuberías de PVC SN4 (> 4KN/M2) reticulado con pared lisa color teja. Debe seguirse un trazado regular formado por alineaciones lo más rectas posibles y ángulos abiertos. Las conducciones se diseñarán siguiendo las vías públicas.

En la medida de lo posible el proyecto de urbanización contemplará medidas para la reutilización de las aguas depuradas en zonas de Riego, Baldeo y otros usos menos exigentes en la calidad del agua.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 375

7.8.2 Red de drenaje.

Se dispone de una red de drenaje cuyo punto de conexión será el pozo más cercano con pendiente de la red existente que transcurre por el eje de del vial de la carretera CA-9024 y la red diseñada en el plano de drenaje. Dicha intersección se encuentra en el eje central de la rotonda de acceso denominada R.1. En el plano de drenaje se detalla esta conexión así como la red planteada, la cual deberá de cumplir con los estándares y normas de ARCGISA: compañía gestora de la Red Municipal.

Se prevé canalizar los pasos naturales de evacuación de aguas pluviales (vaguadas naturales de pluviales), tanto propias como procedentes de otras parcelas limítrofes, contando con las autorizaciones de paso de las entidades responsables, y si procede, con las correspondientes concesiones de ocupación y uso del dominio público o privado, de manera que la ordenación favorezca el desagüe de posible avenidas.

El caudal de diseño para el cálculo de aguas pluviales es conforme a la Orden de 14 de mayo de 1990, por la que se aprueba la instrucción de carreteras 5-2-1C “drenaje superficial, (BOE nº 123, de 23 de mayo de 1990), estableciendo como PD los datos pluviométricos de la estación más cercana al área afectada y con un período de retorno mínimo 25 años.

Los pozos de registro presentarán areneros de profundidad variable, dependiendo de la sección del tubo de entrada a los mismos. La conexión de los sumideros a pozos se han de realizar con tubería de PVC de diámetro mínimo 200 mm. Estos diámetros deberán dimensionarse y justificarse en proyecto de urbanización.

Se proyectarán acometidas individuales y registrables por edificio, finca local o propiedad que se encuentre en suelo urbano, debiendo contar con dispositivos de registros en el acerado de la calle, lo más próximo a la fachada, que hagan posible la medición y si es necesario, la toma de muestras de las instalaciones productoras. Nunca serán sifónicas y dispondrá de una solera de hormigón con una pendiente hacia la canalización del 5%.

Las conexiones de las acometidas a la red general, se ejecutarán preferentemente a pozo de registro y a mayor cota que la generatriz superior del colector general .La red será de PVC-U con una pendiente superior al 2%.

Los pozos de registros, acometidas, cercos/tapas serán de iguales características que las establecidas en el apartado anterior y cumplirán con las normativas UNE EN-124, control de calidad ISO 9001 y certificados por entidad acreditada en la ENAC.

Para el dimensionamiento de superficies reducidas, como el caso que nos ocupa, la dispersión entre los diferentes métodos no es muy importante, aunque el más común es el método racional en el cálculo de la Instrucción I.C. 5.2 “Drenaje Superficial”. A partir del cálculo de cuencas, Coeficiente de Escorrentía Medio, Intensidad media de lluvia (IMD), Periodo de retorno según la instrucción I.C. 5.2, tiempos de concentración, intensidad media máxima. Una vez estudiados todos estos puntos obtendremos el caudal necesario a transportar.

Además se tendrá en consideración las recomendaciones de la Agencia Andaluza del Agua para el cálculo de los caudales, considerando un periodo de retorno de 25 años para el drenaje longitudinal y un periodo de 500 años para un drenaje transversal; Así como tener en cuenta la limitación de no poder hacer en los cauces, vaguadas y vías naturales de desagüe, ningún trabajo de labor ni de construcción; quedando terminantemente prohibido variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de terceros.

Para los colectores que lleven aguas pluviales la velocidad mínima conviene que sea de 1m/s, el límite de la velocidad máxima que evita la erosión del conducto, dependerá del material a emplear. Como se ha contemplado que las canalizaciones serán de PVC.U la velocidad máxima no será mayor de 6 m/s. Una vez que se realice el cálculo se tendrá en cuenta estas limitaciones intentando ajustarse en lo mayor posible a la velocidad de 1 m/s. En el cálculo de tuberías se fijarán unos diámetros mínimos que eviten que los objetos sólidos que puedan introducirse en ellas obstruyan éstas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 375

Las conducciones tendrán una pendiente mínima del 1%, existirán pozos de registro a menos de 50 m y en cada cambio de pendiente y de dirección y sumideros a menos de 50 m o que abastezcan a zona inferior a 600 m2.

En la medida de lo posible el proyecto de urbanización contemplará medidas para la utilización de las aguas de drenaje en zonas de Riego, Baldeo y otros usos menos exigentes en la calidad del agua.

7.8.3 Abastecimiento de agua.

La red de distribución de agua potable se diseña para que sea capaz de conducir el agua en condiciones de calidad, presión mínima y caudal suficiente para todas las manzanas de la urbanización, en función de los diferentes usos asignados a las mismas. De igual forma se diseñan los hidrantes necesarios para garantizar una eficaz protección contra incendios dando cumplimiento a la normativa vigente, así como a las exigencias técnicas de la compañía suministradora.

Los criterios básicos de partida para el diseño de la red son:

- Garantizar una dotación suficiente a las necesidades previstas.
- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.
- Establecer una red de hidrantes en relación al servicio de extinción de incendios.
- Respetar los principios de economía hidráulica.
- Primar la seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento.

Para el diseño se tendrá en cuenta las observaciones recogidas en el R.D. 140/2003, donde se establecen los criterios de la calidad de agua así como de los requisitos de los productos de construcción en contacto con el agua de consumo humano y el Decreto 70/2009 del 31 de Marzo en el que se aprueba el reglamento de vigilancia sanitaria y calidad de agua de consumo humano.

La red estudiada es una red arterial mallada de distribución de agua potable, con conexión a la red existente de fundición dúctil de diámetro 150mm, cuyo trazado discurre por el margen derecho de la carretera CA-9024. La conexión se realizará mediante una arqueta de registro con las conexiones y piezas necesarias para la conexión en T. En el tramo último del vial hacia la zona al SE del Sector las redes existentes se podrán conectar con las ampliaciones que necesiten al realizar el proyecto de urbanización.

Las obras e instalaciones definidas en el presente Plan Parcial, así como las modificaciones que, con autorización de la entidad suministradora ARCGISA, se introduzcan durante el desarrollo de las mismas, se ejecutarán en su totalidad por cuenta y cargo del propietario de la urbanización, bajo la dirección de técnico competente y en su caso, por empresa instaladora homologada por la Entidad suministradora, (conforme Art. 25 RSDA, Decreto 120/1191 de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Suministro domiciliario de Agua, en adelante DSA). En todo caso dichas obras cumplirán con las instrucciones técnicas para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar.

ARCGISA podrá exigir durante el desarrollo de las obras, como en su recepción o puesta en servicio, cuantas pruebas y ensayos estime conveniente para garantizar la idoneidad de ejecución y el cumplimiento de las especificaciones de calidad de los materiales previstos en el proyecto, corriendo con los gastos derivados de tales pruebas a cargo del promotor o propietario de la urbanización.

Deberá contemplarse en el proyecto de urbanización la modificación, si fuese necesario, de los servicios afectados. Las conexiones de las infraestructuras de la urbanización correspondientes a los servicios de agua y saneamiento con las redes generales serán ejecutadas por la empresa gestora ARCGISA, en el momento que las infraestructuras reúnan las condiciones propuestas y previa solicitud y abono del importe de los trabajos por parte del promotor o propietario de la urbanización.

Las redes de estudio será de fundición dúctil, de clase K9 y presión nominal de 16.atm, el espesor vendrá en función de la clase escogida, el diámetro irá de acuerdo al cálculo realizado en el proyecto de urbanización. La resistencia mecánica de la tubería deberá cumplir con la normativa UNE-EN 545. La distancia que deberán guardar las redes de abastecimiento, tanto en paralelismo como perpendicularidad,

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 375

con los restantes servicios, será de 0,30 m, nunca será menor de 0.20 m quedando libre el acceso a las mismas desde la cota de acerado.

La velocidad de circulación deberá estar comprendida entre 0.3 m/s-2.0m/s, para evitar aumento en las pérdidas de carga y sobrepresiones cuando tenemos velocidades muy altas, y para evitar la disminución de cloro residual que facilitan la formación de depósitos de materiales cuando tenemos velocidades muy bajas.

Las acometidas domiciliarias serán fijadas conforme a las características estipuladas por ARGISA, al código técnico de edificación (CTE) y al Reglamento del suministro domiciliario de agua (Decreto 120/1991 Junta de Andalucía) .La tubería será de polietileno de baja densidad a 10atm de presión de trabajo, alojadas en arquetas prefabricadas de hormigón y piezas especiales necesarias para el montaje, con tapa y marco de fundición, según la normas técnicas de ARGISA. En ningún caso estará autorizado el promotor o ejecutor de la urbanización a realizar las acometidas de abastecimiento en los posibles edificios, solares o parcelas de que se trate, sin la previa autorización de ARCGISA y con la correspondiente concesión.

La instalación de los hidrantes se ejecutará en su totalidad con elementos de fundición embridados y válvula previa. Los hidrantes serán de fundición dúctil, con derivación independiente, con carretes de desmontajes brida/brida en fundición dúctil con DN 80/100mm, con racor de salida Dn 70mm tipo Barcelona, con válvula de compuerta de cierre elástico, empotrados en pozos prefabricados, con marco y tapas según la normativa UNE-124.indicando en esta tapa la palabra “incendios”.Se señalizarán con poste vertical y tapa pintada en rojo. La distancia máxima entre hidrantes contiguos medida en línea recta y por zonas públicas no superará los 200m.

Las bocas de riego serán del modelo de ARGISA utilizado en el resto del término municipal, compuesto por cuerpo de fundición con protección anticorrosiva, conexión de entrada mediante brida PN16, mecanismo de latón o bronce y racor de salida tipo Barcelona 45mm aluminio según la UNE-23400.

Las válvulas de compuerta serán en fundición dúctil de 16 bar de P.N. con las siguientes características: el cuerpo y tapa será de fundición modular como mínimo de GG40/FGE 42, el eje será de acero inoxidable al menos de 13% Gr, el cual será fijo o telescópico en función de cada caso. Todos los materiales de fundición y acero llevarán una protección contra la corrosión. A su vez deben de cumplir los requisitos de funcionamiento recogidos en la norma UNE EN 1074-Parte 2.

Las válvulas de mariposa serán en fundición dúctil de 10 bar de P.N. de eje céntrico y con sentido de cierre de eje a la derecha, el cuerpo y tapa será de fundición modular como mínimo de GG40, el eje será de acero inoxidable al menos de 13% Gr, dispondrá de topes ajustables e indicador de apertura .Todo el mecanismo estará alojado en una carcasa de fundición. Todos los materiales de fundición y acero llevarán una protección contra la corrosión, A su vez deben de cumplir los requisitos de funcionamiento recogidos en la norma UNE EN 1074-Parte 2.

Los desagües serán de válvula de bola de diámetro de 50mm, con las piezas especiales y collarines de tomas, la tubería de desagüe será de polietileno de 10 atm de presión de trabajo. Esta tubería se conectará a la red de drenaje.

La sección tipo de las zanjas para las conducciones de abastecimiento es talud vertical y profundidad 80 cm. para diámetros hasta 250 mm. y 100 cm. para diámetros superiores a 250 mm. El ancho de la zanja será de 40 cm. mas el diámetro de la tubería, discurriendo el trazado de la red bajo acera en la práctica totalidad del mismo.

La red de tuberías estará anclada, aparte de en codos, derivaciones y bridas ciegas, mediante dado de hormigón y rellenando completamente la zanja de la tubería.

Las tapas de las arquetas que contengan elementos correspondientes a las infraestructuras de abastecimiento, serán de fundición dúctil. Por motivos de intercambiabilidad han de ser compatibles con las utilizadas por el SERVICIO, presentarán sello de certificación del producto por certificadora acreditada en ENAC y cumplirán con los estándares y normativa de la compañía suministradora: ARCGISA.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 375

Condiciones de Cálculo.

El cálculo deberá de contemplar para el dimensionamiento de la acometida que el Sector 017-SR-2, objeto de este plan parcial, forma parte del área 017-SR, por lo que el diseño y dimensionamiento de la Red deberá de realizarse teniendo en cuenta las demandas de todo el área.

Como datos de partida para el cálculo de la red deben tomarse las necesidades que debe cumplir la misma, incluyendo los puntos de riego y las bocas de incendio, fijando unos diámetros y comprobando que se dan en las acometidas las presiones mínimas necesarias y que las velocidades se encuentran dentro de los límites establecidos, que oscilan entre 0,5 m/sg y 1,5 m/sg. El caudal punta en la zona residencial será de 4.25 l/s, en la zona terciaria será de 0,3 L/Ha x sg y en las zonas verdes, deportiva y social será de 0,1 L/Ha x Sg

Las necesidades del sector, a nivel de predimensionado serán:

• Dotación residencial:

200 l / hab/día, con 3 hab/viv.

• Dotación relativa a la zona terciaria:

Al no disponer de datos concretos sobre la diversa tipología comercial que se implantará en el Sector se considera que la dotación ha de ser como mínimo de 0,3 litros/seg por hectárea.

Ya que la superficie total de la intervención es de 1,2 hectáreas, la dotación mínima será de 0,36 litros/sg

• Dotación contra Incendios.

La red suministrará bocas de incendio separadas 200 metros como máximo y en el lugar más desfavorable. El caudal por hidrante se estima en 16.67 l/s en cada boca de incendios.

Dimensionamiento de la Red de Abastecimiento.

Los conceptos a tener en cuenta a la hora de proceder al cálculo de la red de abastecimiento son:

• Caudal necesario.
• Presión máxima en las redes.
• Presión y cota piezométrica mínima.
• La cota piezométrica mínima se obtendrá sumándole a la cota topográfica del punto, la presión necesaria del mismo. Este suplemento de presión ordinariamente oscila entre los 20 y 25 m.c.a.

• Para bocas de incendio, la presión mínima dependerá de que el servicio de bomberos esté equipado con bombas o no lo esté. Si está equipado la presión mínima oscilará entre 6 y 14 m.c.a. Si no está equipada la presión mínima aumenta hasta los 35 m.c.a.

• En bocas de riego debe contarse con presiones residuales del orden de 30m.c.a.

Evidentemente las presiones a soportar las dará el cálculo en cada caso, pero en la ejecución se deberá exigir lo prescrito al respecto por el " Pliego General de Prescripciones Técnicas para Tuberías de Abastecimiento", a tenor de cada circunstancia.

• Velocidades admisibles.

En general sobre los valores límites de las velocidades se puede decir que:

• Conducciones por gravedad hasta 2,5 m/s.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 375

• Impulsiones, aspiración hasta 2,0 m/s
• Impulsiones, elevación hasta 1,0 m/s.
• Red de Distribución en poblaciones: 1,5m/s.

Se elegirá el diámetro comercial que sea capaz de suministrar el caudal preciso con la suficiente presión en cada punto de la red., teniendo en cuenta las pérdidas de cargas contempladas en los cálculos. La inclusión de hidrantes en la red hace que los diámetros utilizados sean superiores a los normalmente empleados. Hay que tener en cuenta a efectos del cálculo hidráulico que el diámetro a utilizar es el interior de la tubería.

Todos estos parámetros de diseño, diámetro, materiales, etc… de la red deberán de ser debidamente justificados en el correspondiente proyecto de urbanización y, como ya se ha mencionado con anterioridad, deberá de cumplir con las instrucciones técnicas de la para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar, así como las de la compañía gestora ARCGISA.

7.8.4 Agua para riego.

Se proyecta una red de riego independiente, con una sola conexión a la red general, donde se ubicará el equipo de medida correspondiente al caudal demandado. Para usos diferentes de los de consumo humano, (jardines, etc.), se utilizará de la misma tubería de agua potable de acuerdo con los caudales disponibles. Los caudales, diámetros de las redes y distribución dentro de las zonas verdes irán en concordancia con capítulo de paisajismo del Proyecto de Urbanización que se realice para cada zona del Sector, como dato orientativo se puede estimar que para una boca de riego es de 3.5 l/s.

Las redes serán de Polietileno de alta densidad, con una presión de 10atm. Las bocas de riego serán de fundición dúctil en 45mm con arqueta y tapa en fundición. Se contemplará en el proyecto de urbanización la instalación de una válvula reguladora de presión, del mismo diámetro que la tubería general interior con válvula de corte y filtro previo.

En la medida de lo posible el proyecto de urbanización contemplará medidas para la utilización de las aguas de drenaje y reutilización de las aguas depuradas en las zonas de Riego, Baldeo y otros usos menos exigentes en la calidad del agua.

Todos los parámetros de diseño, diámetro, materiales, etc… de la red deberán de ser debidamente justificados en el correspondiente proyecto de urbanización y, como ya se ha mencionado con anterioridad, deberá de cumplir con las instrucciones técnicas de la compañía gestora ARCGISA.

7.8.5 Energía Eléctrica.

Como se ha descrito anteriormente, existe una red eléctrica aérea de media tensión que, proveniente de la parte este del sector, acomete en aéreo a un centro de transformación existente situado al borde sur del sector, delegándose a la fase del proyecto de urbanización la realización de las extensiones en caso necesario. La distribución se llevará a cabo en baja tensión desde el centro de transformación existente, siendo la disposición de las líneas siempre de tipo subterráneo.

El diseño de todas las instalaciones y de la red de distribución se realizará conforme a la reglamentación vigente de Media y Baja Tensión en vigor así como a las Normas técnicas y criterios de la compañía suministradora SEVILLANA-ENDESA, respondiendo a la necesidad de suministrar, en las debidas condiciones de seguridad la energía eléctrica según los preceptos reglamentarios en cuanto a variaciones y caídas de tensión se refieren.

Todas las líneas eléctricas que crucen por zonas vivideras o de equipamiento irán soterradas.

Las líneas de baja tensión también adoptarán electrodos de toma de tierra en hierro sin galvanizar, poniéndose también a tierra el conductor de neutro, tanto en las proximidades de los centros de transformación, como a lo largo de la red., según lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones eléctricas de Alta Tensión, La puesta a tierra se dispondrá de una pica de cobre de 14mmde diámetro y 2.0m de longitud, junto con una pletina de cobre de 35mm2 de sección y 2mm de espesor.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 375

Las características de la energía responderán a una distribución en trifásica a cuatro hilos y 220/380 V y en utilización, en monofásica a 220 V y en trifásica a 380 V.

Para el cálculo de la potencia total estimada se ha considerado un parámetro de 10 kw/ vivienda en la zona residencial y 150 W/m2 en la zona terciaria. Asimismo se ha adicionado la potencia correspondiente al alumbrado público que se calcula mediante la aplicación del parámetro de 2 W/ m2 de viales y espacios libres obteniendo una potencia total aproximada de cálculo de 2.425 KVA.

Cálculo:

Residencial: 10 kw/vv * 196 vv = 1960 kw * 0.8 = 1568 kva

Terciario: 150 w/m2 t * 7000m2.t= 1050kw *0.8 =840 kva

Alumbrado 2 w/ m2 viales y espacios = 2 * (6700+4122) =21.64 kw *0.8 = 17.32 kva

TOTAL = 2.425 KVA

Las actuaciones necesarias, según informe de la compañía suministradora, Endesa-Sevillana de electricidad, para disponer de las infraestructuras precisas para el abastecimiento de la potencia total precalculada son:

- Modificación y adecuación de la barra de 1 Kv de l Sub Algeciras (CTBA) para instalar una nueva celda de salida de línea.
- Nueva Línea de 15 Kv 3x240 mm2 Al 18/30 Kv o LARL-125, desde la nueva celda de salida de línea de la Sub Algeciras (CTBA) hasta la promoción y cierre de esta línea con la línea San Roque de Sub San Roque en las proximidades de su actuación.
- Redes de MT, centros de transformación MT/BT y red de BT interiores al Sector, conectados a la nueva línea de 15 Kv de Sub Algeciras (CTBA).

Con los cálculos estimados los centros de transformación necesarios serán: 1 centro 400 KVA, 2 centros de 630 KVA y 1 de 1.000 KVA dejando un mínimo de reserva para la empresa suministradora, que se colocarán en los lugares indicados en el plano correspondiente, dentro la parcela edificable.

El proyecto de urbanización que se redacte, deberá de tener en cuenta estos datos de partida, validarlos e incorporarlos para su correcto dimensionamiento y ejecución.

La red será capaz de soportar las intensidades requeridas, no sobrepasar unas densidades máximas de corriente fijadas por el Reglamento de Baja Tensión y no producir una caída de tensión superior al valor fijado por el Reglamento de Baja Tensión de acuerdo con el servicio que ha de prestar la instalación.

Las canalizaciones serán de PVC rígido de 160mm con guía de acero galvanizado, señalizándola mediante placa avisadora en toda la longitud de la línea. Siempre se dejará como mínimo un tubo libre para previsiones futuras. Los tubos que no sean utilizados se taparán mediante espuma selladora, para evitar problemas de atascamiento o impedir roedores.

Existirán arquetas de registro cada 40 m y en todos los cruces. Las arquetas serán según el modelo de la compañía suministradora, Endesa-Sevillana electricidad, con los modelos Standard A-1 y A-2 (cruces), con arqueta prefabricada con las dimensiones estipuladas, marco y tapa de fundición especial para tráfico rodado. Las acometidas se realizarán con el mismo tipo de tuberías, terminado en arqueta de registro.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 375

7.8.6 Alumbrado Público.

Se proyecta la red de alumbrado público con báculos en viales principales para obtener el nivel de iluminación requerido por el PGOU.

Los niveles de servicio se ajustarán a las determinaciones del P.G.O.U. de San Roque. Las tomas para alimentación de la red, se llevarán a cabo desde los transformadores descritos anteriormente, de acuerdo con el esquema propuesto en los planos de redes, que podrá ser reajustado por el Proyecto de Urbanización.

Las canalizaciones serán de PVC rígido de 90mm con guía de acero galvanizado, con una cubrición de hormigón en los cruces de viarios y en los lugares que no vaya bajo acerado. La red será mediante cableado enterrado a mas de 40 cm bajo el acerado y de sección mayor a 6mm2.

Las arquetas de registro serán de 40*40*60 cm prefabricadas, con marco y tapa de fundición y de 60*60*60 en los cruces.

Las cimentaciones de los báculos serán de hormigón con los pernos de anclaje de los mismos colocados in situ, cuyas dimensiones irán en función del cálculo de estabilidad en función de la altura de las luminarias.

Se colocarán báculos en uno de los acerados, con una iluminación media de la calle de 20 lux. Los báculos en fila, cada 40 m., con una longitud cada uno de 10 m y una potencia luminaria de 250 w. En uso público, zonas verdes, deportivo y social, se colocarán farolas en columnas, de 4 m de altura, separadas cada 20m, con una iluminación mínima de 15 lux. y 150w.

7.8.7 Telecomunicaciones.

Se proyecta una red de telecomunicaciones enterrada, según las normas particulares de la compañía suministradora que se detallará convenientemente en el Proyecto de Urbanización.

La instalación se diseñara de acuerdo con los Servicios Técnicos de Ingeniería de la Compañías Suministradoras, teniendo en cuenta sus Normas y se dotará de las arquetas de registro necesarias, siendo la red totalmente subterránea y ejecutada conjuntamente con el resto de obras de Infraestructura.

Se diseña una red de canalizaciones subterráneas y de elementos a ella asociados. Desde la red existente y mediante canalizaciones de PVC normalizadas de diámetro 63mm y 110mm, En número de tubos irán en función del estudio de la red, lo cual se recogerá en el proyecto de Urbanización.

Las canalizaciones discurrirán bajo los acerados en tubos rígidos de PVC de diámetros suficientes insertos en prismas de hormigón y para cumplir con la separación entre los mismos se le instalarán unos separadores normalizados así como la correspondiente guía. La profundidad mínima de la cara superior del prisma de hormigón respecto a la rasante terminada será de 45 cm bajo los acerados y 60 cm en los cruces de calzadas. Las arquetas serán las normalizadas por la empresa suministradora con sus modelos Standard siendo estas las de tipo D, H o M.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 375

8. RESUMEN DE LA PROPUESTA

A continuación se expone cuadro con la zonificación propuesta:

	TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF.	e= M² / M²	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
RE1	RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	1.924 M²	4.950 M²	2.573	IIII + TOLER.	58
RE2	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	4.548 M²	11.549 M²	2.539	IIII + TOLER.	138
TE1	TERCIARIO / INDUSTRIAL	15.092 M²	7.070 M²	0.468	II + TOLER.	
EQC	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	200 M²				
EQS	EQUIPAMIENTO SOCIAL	203 M²				
EQD	EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.005 M²				
ZV1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	2.614 M²				
ZV2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.058 M²				
ELP 1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.808 M²				
SL	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.)	22 M²				
SL	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (dep)	128 M²				
SL	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (sev)	200 M²				
VIALES	VIARIOS	6.480 M²				
	TOTAL AMBITO	39.282 M²	23.569 M²	0,600	--	196

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 375

PARTE TERCERA
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 375

9. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El texto Refundido fue aceptado por la C.P.O.T. y U. el 18 de abril de 1996 y como consecuencia del cumplimiento de la sentencia del T.S.J.A. de 19 de Noviembre de 1992, tuvo que ser sometido luego a nueva información pública, aprobándose por el Ayuntamiento en pleno el 17 de marzo de 2000 y aprobándose definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 25 de julio de 2.000, publicado en el B.O.P. el 7 de septiembre de 2.000. La adaptación del Plan a la LOUA fue aprobada definitivamente con fecha 7 de mayo de 2009.

En la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 7 de Julio de 2008, Punto 11), se aprobó Inicialmente la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del área 017- SR, T. M. de San Roque, promovido por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque. La modificación subdivide el ámbito en tres sectores, siendo el 017-SR-2 el objeto del presente Plan Parcial.

La aprobación provisional de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del área 017- SR, T. M. de San Roque fue aprobado por unanimidad en la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 26 de Octubre de 2010, punto 10.

Según el Plan General, los terrenos, que propugna este Plan Parcial, se encuentran situados en suelo clasificado suelo Urbanizable Sectorizado, con uso dominante residencial y usos terciario e industrial, Sector 017-SR-2.

10. JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada se ha elaborado con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines, incorporando la previsión de obras a realizar y las cesiones que se señalen en el P.G.O.U. delimitando, si procediera, las Unidades correspondientes y determinando el sistema de actuación para su desarrollo.

El PPO, como se dijo más arriba, utiliza una edificabilidad de 0,6 m2t / m2s, con un techo total lucrativo de 23.569,2 m2 y una densidad de 50 viviendas por hectárea, con un total de 196 unidades, adoptando el modelo propugnado por el PGOU de San Roque.

El Plan utiliza la totalidad del uso terciario y residencial. La cercanía al casco urbano y su salida directa al sector desde la autovía A-7 hace que su ubicación sea estratégica, se encuentra en una zona cercana a las industrias y al casco urbano del municipio. Los usos residenciales se desarrollan por necesidad del crecimiento del municipio así como la capacidad de desarrollo que se ha conformado en estos últimos años.

Entendemos que las actuaciones que se proyectan repercutirán muy favorablemente en el conjunto del municipio, en el aumento de la oferta de viviendas, la promoción y mejora de los niveles de empleo y de la cualificación profesional de los trabajadores en el área y la dinamización comercial, en los restantes sectores económicos del municipio, que se establecían como objetivos del planeamiento.

10.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El Plan Parcial de Ordenación por otra parte desarrolla las determinaciones del Plan General, concretándolas en función de los objetivos del mismo y que, básicamente, se resumen en las siguientes:

- Ordenar el ámbito territorial comprendido dentro del Plan Parcial, considerando y respetando las situaciones existentes

- Completar el tejido urbano de la zona, creando la nueva trama urbana en las áreas de nueva ordenación que conecte el sector 017-SR-2 con los colindantes.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 375

- Asignar los usos y tipologías edificatorias teniendo en cuenta las distintas situaciones y las determinaciones recogidas en las fichas y Normas Urbanísticas.

- Dotar a toda la zona de las infraestructuras adecuadas para soporte de las actuaciones previstas.

- Obtener los suelos para dotaciones y equipamiento comunitario a través de los mecanismos previstos en la Ley y establecidos en el Plan General.

10.2 MODELOS ALTERNATIVOS.

Las alternativas se han planteado fundamentalmente en cuanto a la situación de los equipamientos social, comercial y docente, intentando localizarlos en las ubicaciones que integraran los requerimientos del uso público al que se destinan. De igual manera se han analizado diferentes posibilidades en cuanto a la ubicación e intensidades de la edificación residencial asignada por el PGOU, aun quedando muy condicionadas por la implantación de la zona terciaria y de equipamientos.

Se ha desechado la ubicación del uso terciario en la zona limítrofe con el sector colindante, por la gran ventaja que se obtiene en la ubicación propuesta, lindando con la carretera CA-9204, lo que implica una accesibilidad idónea y evita aglomeraciones y tránsito de vehículos en el resto del sector, quedando perfectamente diferenciadas la zona terciaria de las zonas residenciales.

En cuanto al viario se ha optado por un modelo de calles amplias con aceras a ambos lados, con zonas de aparcamientos en toda su longitud y con una comunicación fluida entre los sectores colindantes y la carretera existente CA-9204.

11. REGIMEN JURIDICO APLICABLE. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION VIGENTE

11.1 EL PGOU DE SAN ROQUE

11.1.1 Delimitación del Sector.

El Plan General establece una superficie conjunta de 39.282 m^2 para el sector 017-SR-2. El sector tiene como lindes de propiedad:

Norte: calle Ermita, acceso a San Roque.
Sur: Autovía A-7-E-15 (Antigua carretera desdoblada de la N-340)
Oeste: travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas-San Roque)
Este: suelo urbano de San Roque (017-SR-1, P.E.R.I S.U.R.S 017-SR-3)

De las mediciones realizadas mecánicamente sobre la restitución fotogramétrica que se ha realizado expresamente para la redacción del planeamiento de desarrollo, resulta que la superficie de la zona de servidumbre es de 3.280 m2.

11.1.2. Distribución de la edificabilidad disponible en el Plan Parcial entre los usos previstos.

Las fichas de los sectores del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque establecen una volumetría de 1.8 m^3/m^2 para el uso residencial, 2.1 m3/m2 para el terciario y 2.4 m3/m2 para el industrial.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 375

Dividiendo entre tres metros y medio, que consideran los cuadros para el cálculo del aprovechamiento medio, la altura media por planta para el uso terciario, y entre tres metros, que adopta para el residencial, y cuatro metros para el industrial tendremos:

1.8 m^3/m^2 / 3,00 m. = 0,6 m^2 / m^2 para el uso residencial

2.1 m^3/m^2 / 3,50 m. = 0,6m^2 / m^2 para el uso terciario

2.4 m^3/m^2 / 4.0 m. = 0,6m^2 / m^2 para el uso industrial

Las fichas de los sectores del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque establecen una volumetría de 0.6 m2t/m2s, con una densidad de 50 viv/ha. Los porcentajes establecidos en función del uso son; residencial 70%, terciario 15% e industrial 15%. Dentro del uso residencial se deberá respetar el 30% para viviendas protegidas.

Con estas condiciones llegamos a los siguientes datos de edificabilidad:

- Residencial vivienda libre: 0.6 x 0.7 x 0.7 x 39.282= 11.549 m2t.

- Residencial vivienda protegida: 0.6 x 0.7 x 0.3 x 39.282 = 4.950m2t.

- Terciario: 0.6 x 0.15 x 1 x 39.282= 3.535 m2t

- Industrial: 0.6 x 0.15 x 1 x 39.282 = 3.535 m2t.

Para el cumplimiento del artículo 17 de la LOUA y artículo 10 del Anexo al RPU, los requisitos mínimos a cumplir para los equipamientos son los siguientes:

- Centro docente: 10 m2s/viv.
- S.I.P.S: Equipamiento social: 1 m2c/ viv.
  Equipamiento comercial: 1 m2c/viv.
- S.E.L.D.U.P; Jardines y áreas de juego 10% /Area.

11.1.3 Número Máximo de viviendas Admisible en el Sector.

El número máximo de viviendas a localizar en el Sector se establece en el PGOU multiplicando la densidad asignada de 50 Viviendas por hectárea por el porcentaje de suelo bruto destinado al uso residencial, esto es el 70 %.

De conformidad con el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, dentro de este 70% se repartirá el 30% para uso residencial de viviendas protegidas y el 70% restante para uso residencial libre lo que arroja una densidad de:

- Residencial vivienda Protegida: para 4.950 m2 de edificabilidad son 58 viviendas.
- Residencial vivienda Libre: para 11.549 m2 de edificabilidad con 138 viviendas.

El número total máximo de viviendas permitidas son 196 unidades.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 375

11.2 LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS

11.2.1 Cumplimiento de los estándares legales en materia de reserva de Suelo para Equipamiento

Establecida la superficie real del sector en una superficie igual a 39.282 m², la densidad en un total de 196 viviendas, y el techo destinado a usos terciarios 7.070 m², bases para el cálculo del suelo de reserva mínima para dotaciones y equipamientos en aplicación del anexo al Reglamento de Planeamiento, quedan como datos de partida:

Superficie del sector: ..... 39.282 m²
Número máximo de viviendas: ..... 196 uds
Edificabilidad privada no residencial ..... 7.070 m²

A efectos del cumplimiento de las reservas del Reglamento de Planeamiento, con los siguientes requerimientos como mínimo para dotaciones:

Zonas verdes públicas.10 % de la superficie ..... 4.000 m²
Centro docente. 10 m² por vivienda x 1.96viviendas ..... 5.000 m²
Equipamiento comercial. 1 m² por vivienda x 1.96 viviendas para 1 m²/m² ..... 200 m²
Equipamiento social. 1 m² t por vivienda x 1.96 viviendas para 1 m²/m² ..... 200 m²

Total Dotaciones mínimas 9.400m²

Número de plazas de aparcamiento.1 x 100 m2 edif..... 236 plazas

El Plan Parcial establece como suelos de reserva para dotaciones los siguientes:

Zonas verdes públicas. ..... 5.480 m²
Jardines. ..... 1.808 m²
Areas de juego y recreo para niños. ..... 3.672 m²
Equipamiento docente..... 5.005 m²
Equipamiento comercial. ..... 200 m²
Equipamiento social ..... 203 m²

Total Dotaciones en PPO ..... 10.888 m²

Número de plazas de aparcamiento Viviendas..... 196 plazas
Terciario ..... 71 plazas
Viario ..... 119 plazas

Total número de plazas según PPO ..... 386 plazas

El número total de plazas anejas al viario será pues de 119, inferior al 50 % que establece como límite máximo el Reglamento de Planeamiento. Para una reserva mínima de 0.5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable que establece el artículo diecisiete de la LOUA, resulta un número mínimo de plazas de aparcamiento a planificar de 118 plazas al aire libre. Las dimensiones de las mismas se han establecido de acuerdo al Anexo de Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque, Plano 7 y al Decreto 293/2009. Normas para la Accesibilidad.

La superficie total destinada a uso terciario es de 15.092 m² pero, como se decía más arriba, a requerimiento de los Servicios Técnicos de la Unidad de Carreteras en Cádiz de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, se han excluido de la superficie computable los 890 m² afectados por la Zona de Servidumbre de la A-7 (N-340) por lo que se ve así reducida.

La totalidad de los Espacios Libres serán, de acuerdo con lo determinado en el artículo 83.2 del TRLS de uso y titularidad pública. Los Equipamientos docentes, Comercial, Social serán de uso y titularidad pública.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 375

11.2.2. Determinaciones del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

Como se ha señalado anteriormente las obras de urbanización de la unidad de ejecución única, se realizarán mediante el sistema de compensación

En el Plan de Etapas se establecen los plazos de ejecución de las obras e implantación de los servicios, así como las condiciones de conservación de la urbanización.

No se incluyen entre las obligaciones del promotor la construcción de edificios no incluidos entre las obligaciones generales impuestas por la ley.

La cesión del 10% del Aprovechamiento Medio se materializará a través del Proyecto de Parcelación, documento en el que, de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la promotora de este PPO, se resolverá la ubicación definitiva de los aprovechamientos correspondientes a la administración. Dicho Proyecto, donde se materialice dicho 10% deberá ser informado por la Consejería competente en materia de vivienda.

La propiedad garantizará el cumplimiento del compromiso de urbanización, mediante la presentación del correspondiente aval, antes de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, y por importe del 6% del costo de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, que ascienden a la cantidad de 763.175 euros según se justifica en el Documento nº 4, Estudio Económico-Financiero.

La totalidad de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación del Plan Parcial son propiedad de los promotores del mismo y a cuya iniciativa se redacta el presente. Los propietarios son:

GIMELO SL, con CIF B-29400009 (Registro Mercantil de Málaga Tomo 2710, Libro 1623, Folio 158, Sección 8, Hoja MA 5037) domiciliada en Calle Ramón Gómez de la Serna 12, Edificio Estela 1, 3ª planta, 2ºA, Marbella (Málaga) 29601. Tfno: 956-786-150.

ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS SL, con C.I.F: B-82265364, (Registro Mercantil de Madrid Tomo 34782, Libro 0, Folio 60, Sección 8, Hoja M-228024, Inscripción 168) domiciliada en Madrid, C/Ribera del Loira, 60. Tfno: 91-213-10-00.

ALISEDA SAU, con CIF A28335388 domiciliada en Paseo de La Castellana, 280. Pl 2 en Madrid-28046. Tfno: 902-725-50-82.

La capacidad financiera de las empresas propietarias de los suelos que componen el sector en relación con las obras de urbanización y de implantación de los servicios queda totalmente acreditada por su elevado grado de solvencia. La compañía GIMELO S.L. ha desarrollado numerosísimas actuaciones en el término municipal de San Roque; mientras que ALISEDA SAU es propietaria, valga como ejemplo, de las instalaciones comerciales que se encontraban en los terrenos sobre los que se planea el presente documento.

11.2.3. Las determinaciones del artículo 97.3 de la Ley del Suelo

Dado que no se fijan otros usos pormenorizados que los globales establecidos por el PGOU y que se trata de un sector con varios propietarios, resulta necesario determinar los coeficientes de ponderación interna a que se refiere el artículo 97.3 del TRLS.

La distribución de las superficies registrales es la siguiente:

PROPIEDADES	SUPERFICIE
GIMELO SL	14.950 m²
ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS SL	9.532 m²
ALISEDA SAU	15.000 m²

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 375

11.2.4. Constitución EUC de Conservación

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, el artículo 153.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, determina que la conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en Entidad Urbanística de Conservación en determinados supuestos.

Debido a la proximidad del sector al casco urbano de San Roque, la reducida dimensión de las dotaciones y servicios públicos del mismo y principalmente, la inserción de la red de infraestructuras en la macla del casco urbano, se imposibilita la adecuada gestión municipal de los servicios públicos en el resto del casco independientemente del sector. Es por ello, que se hace necesaria la gestión, mantenimiento y conservación de dichas redes por el municipio directamente, y por tanto, no se considera factible la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación pasando directamente la competencia de las mismas al municipio una vez recepcionadas las obras de urbanización.

11.2.5. Cesiones municipales

La cesión del 10% del Aprovechamiento Medio se materializará a través del Proyecto de Reparcelación, documento en el que, de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la promotora de este PPO, se resolverá la ubicación definitiva de los aprovechamientos correspondientes a la administración.

De igual forma será de obligatoria cesión al municipio las parcelas correspondientes a equipamientos públicos (Comercial, Social y Docente), zonas verdes (ZV1, ZV2 y ELP 1), la totalidad de viarios y sistemas locales de infraestructuras.

11.3 LEY DE CARRETERAS

De acuerdo con las determinaciones de la Ley 37/2015 del 29 de septiembre, de carreteras, se han recogido en el sector las siguientes limitaciones de uso:

1. La zona de servidumbre de 25m desde el dominio público, las expuestas en el art. 31 de la Ley.
2. La zona de afección de 100m desde el dominio público, las recogidas en el art. 32 de la Ley.
3. Línea límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías, nudos viarios y cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales a 50m de la arista exterior de la calzada; definida en el art. 33 de dicha ley.

En el plano O1 de Zonificación se reflejan las tres zonas superpuestas a las calificaciones de los suelos. Dichas afecciones han sido informadas favorablemente por los Servicios Técnicos de la Unidad de Carreteras en Cádiz de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento en la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del área 017- SR, T. M. de San Roque.

Además se deberán cumplir las medidas preventivas y conclusiones recogidas en el ANEXO 4 de “Estudio Acústico Operacional del ámbito”. Dicho estudio analiza los niveles de ruido recibidos por el ámbito y los compara con el uso actual (estado pre-operacional) y con el uso futuro (estado post-operacional) concluyendo unas serie de medidas preventivas para que las edificaciones futuras no reciban un nivel de ruido por encima de los limites máximos admisibles estipulados en el Decreto 6/2012 de 17 de enero.

Así pues se deberán respetar las distancias mínimas a linderos recomendadas para las edificaciones, grafiadas en el plano adjuntado como Anexo 3 en dicho estudio acústico, y se deberán realizar estudios complementarios cuando se concreten los proyectos de edificación de cada una de las parcelas. Dichos estudios pormenorizados podrán complementar las medidas preventivas anteriormente mencionadas con las acciones adicionales contra ruido que estime necesarias. El coste de dichas acciones adicionales de protección acústica será imputable a los futuros promotores, no podrán ocupar terrenos de dominio público y se ejecutaran junto con la promoción correspondiente.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 375

11.4 LEY DE AGUAS Y LEY DE AGUAS DE ANDALUCIA.

11.4.1 Afección a Dominio Público Hidráulico y zonas inundables

En el ámbito del Plan Parcial no se han identificado cauces de dominio público hidráulico ni puntos de riesgo del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

No obstante a lo anterior, el Plan Parcial afecta puntualmente a la zona de policía de arroyo Madrevieja, correspondiéndose dicha zona con el aparcamiento del antiguo vivero, demolido en la actualidad.

De acuerdo con las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y con la Ley 9/2010 del 30 de Julio, de Aguas de Andalucía, se han recogido en el sector las siguientes limitaciones de uso:

1.- La zona de policía de 100m del cauce del Arroyo Madrevieja, en la que solo podrán ser autorizadas por la consejería competente en materia de agua aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe.

En el plano O1 de Zonificación se ha dibujado superpuesta dicha zona para mostrar gráficamente su incidencia sobre la ordenación propuesta.

Con carácter previo a la ejecución del Proyecto de Urbanización Parcial se deberá solicitar autorización de obras en zona de policía.

El uso de dichos suelos deberá ser el permitido parra las zonas inundables, pudiendo ser compatibles con espacios libres de uso y dominio público, pero en ningún caso como terciario o industrial. Igualmente, para el uso de estos suelos deberán cumplirse los requisitos:

“Respecto a los riesgos hídricos existentes en la zona, a partir del Estudio Hidrológico-Hidráulico y addenda al mismo presentado para la Modificación del PGOU de San Roque en el Área 02-MI, UN-45, UN-48, UN-52 Taraguilla – Miraflores y revisados por el Servicio de Planificación Hidrológica:

- Se observa en la actualidad la afección parcial del ámbito del Plan a la zona inundable del periodo de 500 años del Arroyo Madrevieja. Si bien, la afección actual se produce en el área terciaria existente, en donde existe actualmente un aparcamiento.
- El uso de estos suelos tiene que ser el permitido para zonas inundables:

Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evaluación de caudales extraordinarios.

Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

- En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evaluación de los caudales de avenidas.
- No incrementar 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 la trama urbana, 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.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 375

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evaluación de caudales de avenida.

- Con carácter general no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras y otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda 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 la autorización previa de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Las propuestas del planeamiento urbanístico deberán justificarse de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que se hagan presentes riesgos de inundación".

Todas las medidas que se contemplen en el proyecto de urbanización para corregir el riesgo de inundabilidad de las vaguadas deberán ser asumidas, en virtud de las leyes mencionadas en el presente apartado, por los promotores de la actuación.

4.3.3 Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración

En el presente Plan Parcial se garantiza que los incrementos de carga previstos no interfieran en el cumplimiento de los valores límites de emisión.

En lo que se refiere a la depuradora, queda grafiada en el plano 0.10 Bis. La depuradora provisional se encuentra localizada fuera de zona inundable, recogida textualmente en dicho plano. Igualmente se ha realizado la reserva de terceros de terrenos correspondientes a dicha instalación. SLI (dep). La ejecución de la misma y su coste quedan igualmente garantizados al estar incluido el en presupuesto del presente Plan.

11.5 DECRETO 293/2009. NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD

Los elementos de urbanización, infraestructura y del mobiliario urbano contemplados en este Plan Parcial cumplen los requisitos de accesibilidad establecidos en el Decreto 293/2009 de 7 de Julio de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía, debiendo respetarse igualmente en el correspondiente Proyecto de Urbanización en cuanto corresponda, y de forma específica:

ELEMENTOS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURA

Itinerarios peatonales de uso comunitario:

Trazado y diseño:

El ancho mínimo libre de obstáculos será de 1,50 metros de manera que se garantice el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento. En caso de existir elementos puntuales tales como señales verticales, papeleras o elementos de jardinería, se dejará un ancho libre mínimo de 0,90 metros en ese punto y una altura mínima de 2,20 metros libre de obstáculos.

Las pendientes transversales y longitudinales se atendrán a lo dispuesto en el apartado Rampas.

La altura máxima de los bordillos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse a nivel del pavimento de la calzada en los pasos peatonales o mediante la creación de vados lo más cercano posible a las esquinas de la calle, cuando no existan aquéllos.

Pavimentos:

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 375

Los pavimentos serán antideslizantes, en seco y en mojado, sin exceso de brillo e indeformables, salvo en las zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas que por sus condiciones de uso requieran pavimentos que hayan de ser deformables. Asimismo estarán firmemente fijados y ejecutados de tal forma que no presenten elementos sueltos, cejas ni rebordes entre las distintas piezas, variando la textura y el color del mismo en los casos establecidos en el presente Reglamento. No se utilizará la grava suelta.

Las rejillas y registros estarán situados en el mismo plano del pavimento circundante y estarán fabricados con materiales resistentes a la deformación. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima del interior de los huecos será de 2 centímetros en ambos sentidos. En caso de que se trate de huecos rectangulares, el lado mayor del hueco deberá quedar colocado en perpendicular al sentido de la marcha y el lado menor será igual o menor a 2 centímetros.

Vados para paso vehículos y peatones:

Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, se situarán lo más cerca posible a cada cruce de calle o vías de circulación. Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que, como máximo, será del 8% y 2% respectivamente. Asimismo la anchura mínima correspondiente a la zona de contacto entre el itinerario peatonal y la calzada será de 1,80 metros, no permitiéndose la colocación de ningún elemento de equipamiento tales como bolardos u otros análogos. El rebaje quedará enrasado a nivel de pavimento de la calzada.

La textura del pavimento del vado será diferente a la del pavimento de la acera. Se empleará un pavimento de botones normalizado u otro pavimento normalizado que cumpla con las exigencias requeridas por la normativa sectorial que sea de aplicación.

En cuanto a los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de manera que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, siendo el itinerario peatonal prioritario. Cuando sea posible, el itinerario mantendrá su nivel, alcanzando el vehículo la cota de itinerario fuera de éste en la calzada o en la banda de aparcamiento o infraestructura. Cuando lo anterior no sea viable, la pendiente longitudinal máxima, en el sentido peatonal de la marcha, será del 8% en tramos inferiores a 3 metros y del 6 % en tramos iguales o superiores a 3 metros. Las longitudes de los tramos se consideran medidas en proyección horizontal. De igual forma la pendiente transversal máxima será del 2% y la mínima del 1% para garantizar la evacuación del agua. Asimismo no se instalarán franjas señalizadoras para evitar que las personas con discapacidad visual puedan confundirlos con los vados de pasos peatonales.

Pasos peatones:

En los pasos peatonales se podrá igualar la cota de la calzada con la de la acera o se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las mismas características que los vados para paso de peatones. Tendrán un ancho en correspondencia con los dos vados y un trazado, siempre que sea posible, perpendicular respecto a la acera para posibilitar el cruce seguro de personas con discapacidad visual. Se señalizarán en la calzada con pintura antideslizante y dispondrán de señalización vertical para los vehículos. Su ubicación tendrá una visibilidad suficiente para permitir el cruce seguro por todas las personas.

Si en el recorrido del paso peatonal es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de tráfico rodado, el tramo correspondiente estará al mismo nivel de la calzada, en una anchura igual a la del paso peatonal. Tendrá la misma textura y color que la adaptación correspondiente de la acera. De igual forma si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de 1,80 metros de ancho y 1,20 metros de largo, en el sentido de la marcha.

Se señalizará la presencia del paso peatonal en la acera con una franja señalizadora, de 1,20 metros de ancho desde el centro del paso peatonal hasta la línea de fachada, o hasta 4 metros en caso de que ésta no exista. El pavimento de la franja será el recogido en el artículo 16.1.e.

Rampas:

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 375

En las rampas, los tramos serán de directriz recta, o de directriz curva con un radio mínimo de 50 metros considerando la medición a 1/3 del ancho de la rampa medido desde el interior. Su anchura libre mínima será de 1,50 metros con los tipos de pavimentos descritos anteriormente. Las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea inferior a 3 metros tendrán una pendiente máxima del 10%, del 8% cuando sea inferior a 6 metros y del 6% para el resto de los casos. La longitud máxima de cada tramo de rampa sin descansillo será de 9 metros medida en proyección horizontal.

Aparcamientos:

Las zonas de estacionamiento deben tener un acceso peatonal y un itinerario peatonal, ambos accesibles, que comuniquen las plazas reservadas con la vía pública. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos se reservará, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta siempre requerirá como mínimo una plaza.

Las plazas reservadas estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales accesibles y de las entradas accesibles a edificios, centros de medios de transporte público y servicios públicos de la zona y se señalizarán de forma visible. Asimismo estarán señalizadas, horizontal y verticalmente, con el Símbolo Internacional de Accesibilidad establecido en el Anexo IV y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad. La señalización horizontal será antideslizante. Sus dimensiones mínimas serán en batería o semibatería de 5 x 3,60 metros y en línea de 6,50 x 3,60 metros, estando incluida en esta última dimensión la zona de transferencia. La zona de transferencia de la plaza reservada se comunicará de manera accesible con el itinerario peatonal.

En el caso de agrupamiento de plazas reservadas que se dispongan en batería y en línea, se permitirá que la zona de transferencia sea compartida por más de una plaza. Dicha zona tendrá una anchura mínima de 1,40 metros

MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIONES

Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale de forma fija o eventual en los espacios libres de uso público, se dispondrá de forma que no interfiera la accesibilidad. Dichos elementos se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con discapacidad física o sensorial.

Las señales, anuncios y puntos de información se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de 0,90 metros. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte. En itinerarios estrechos donde esta disposición dificulte el paso, los soportes verticales de señales, semáforos y báculos de iluminación se dispondrán adosados en fachada, con salientes a una altura mínima de 2,20 metros o junto al encuentro de la alineación con la fachada siempre que en toda su longitud no invadan la acera en más de 10 centímetros, relegando el resto de elementos de mobiliario a zonas de dimensiones suficientes. Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,20 metros y las pantallas informativas que no requieran manipulación serán legibles desde una altura de 1,60 metros. Se situarán de forma que no invadan el vado y el paso peatonal, ni en los cruces de calle en toda la superficie común a la intersección de itinerarios peatonales.

Los kioscos, terrazas de bares e instalaciones similares deberán permitir, en todos los casos, el tránsito peatonal, ajustándose a las normas establecidas para los itinerarios peatonales y deberán ajustarse, en su caso, a lo establecido sobre paneles de información y expositores, paradas de autobuses y mostradores y ventanillas, cuando dispongan de estos tipos de instalaciones. De igual forma, se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 375

La disposición de los semáforos deberá ser lo más cercana posible a la línea de detención de vehículos, quedando éstos en el mismo campo visual. En los casos en los que la baja intensidad de tráfico peatonal lo aconseje, los semáforos podrán ser activados mediante pulsadores situados a una altura entre 0,90 y 1,20 metros. Asimismo dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce.

Los aparatos y diales de las cabinas telefónicas estarán situados a una altura máxima de 1,20 metros y en caso de que se coloquen repisas, para apoyo de personas y utensilios, se dejará un espacio libre de obstáculos de 0,80 metros de altura, con ancho y fondo que permita la aproximación cuando se utiliza silla de ruedas.

Las papeleras, buzones y otros elementos análogos se dispondrán de forma que no interfieran el tránsito peatonal, serán accesibles en cuanto a diseño y ubicación y la coloración será estable y contrastará con el entorno. La altura de las bocas estará entre 0,70 y 1,20 metros, medidos desde el pavimento.

Las fuentes bebederas deberán contar al menos con un caño, grifo o pulsador a una altura máxima de 0,70 metros, sin obstáculos o bordes, de forma que sea accesible para personas usuarias de silla de ruedas siendo accesibles y manejables por personas con problemas de manipulación. El pavimento circundante a sus elementos más salientes será de distinta textura o material de forma que indique al tacto su presencia y abarcará una franja mínima de 0,50 metros, resolviendo la acumulación de agua en su entorno mediante rejillas de evacuación, sumideros u otros elementos.

Como mínimo uno por cada diez o fracción de los bancos ubicados en espacios de concurrencia pública se situarán en lugares resguardados del flujo de circulación peatonal, a lo largo de paseos y sendas y lo más cerca posible a los accesos y zonas de recreo. La altura del asiento del banco deberá estar comprendida entre 43 y 46 centímetros y la profundidad estará comprendida entre 40 y 45 centímetros. Deberán tener respaldo y reposabrazos en los extremos. La altura del respaldo estará comprendida entre 40 y 50 centímetros y la altura de los reposabrazos respecto del asiento será de entre 18 y 20 centímetros. El ángulo máximo de inclinación asiento-respaldo será de 105 grados y el respaldo estará dotado de un soporte firme a la altura de la región lumbar de 15 centímetros como mínimo. Deberá existir un espacio libre de, al menos, 1,20 x 0,80 metros a uno de los lados del banco que permita la ubicación de una persona usuaria de silla de ruedas.

La altura mínima de los bolardos será de 0,70 metros debiendo señalizarse, en su coronación y en el tramo superior del fuste, con una franja de pintura reflectante o cualquier otro material que cumpla la misma función. Se dispondrán de forma alineada, no deberán obstaculizar los pasos peatonales o los itinerarios peatonales y la separación mínima entre los mismos será de 1,20 metros, quedando prohibido el uso de cadenas entre ellos. Cuando se dispongan en las aceras, se situarán en el tercio exterior de éstas siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de 1,50 metros. En itinerarios mixtos, si se disponen bolardos para definir el itinerario peatonal, se debe garantizar la anchura mínima de 1 metro.

Las paradas de autobuses y marquesinas ubicadas en las mismas, cumplirán además de lo dispuesto en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Los contenedores para recogida de residuos deberán diseñarse e instalarse sin cambios de nivel con el pavimento circundante. Cualquier tipo de interacción manual que presenten deberá ser accesible. La altura de las bocas o de cualquier elemento que requiera manipulación por parte de las personas usuarias, estará entre 0,90 y 1,20 metros, medidos desde el pavimento.

11.6 LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

El ámbito normativo autonómico en materia de protección ambiental queda definido por Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 375

orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la citada Ley. Haciendo referencia al TÍTULO III INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, CAPÍTULO II, Prevención y control ambiental, Sección 4. ª Evaluación ambiental de planes y programas de dicho texto normativo, y en concreto, al artículo 36, se encuentran sometidos a evaluación ambiental:

a) Los planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I que cumplan los dos requisitos siguientes:
1. º Que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía.
2. º Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

b) Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado a), así como los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y aquellos distintos a los previstos en la categoría 12.1 del Anexo I y sus modificaciones, cuando la Consejería competente en materia de medio ambiente, mediante resolución motivada que se hará pública, determine, respecto de los mismos, la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

c) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del Anexo I.

Dentro de la categoría 12.7 del Anexo 1, quedan recogidos los Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental encontrándose sometidos a procedimiento de Evaluación Ambiental (EA).

No obstante, y atendiendo al contenido de la Disposición transitoria cuarta del presente texto normativo, relativa a la Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, hay que tener en cuenta que:

“Hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía”.

Es por ello que, dado que hasta la fecha no se tiene constancia de la aprobación de reglamento de desarrollo del procedimiento de evaluación ambiental, la tramitación ambiental durante esta fase del Planeamiento Urbanístico se llevará a cabo conforme a lo establecido en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el Capítulo tercero de dicho reglamento se establece el contenido del Estudio de Impacto Ambiental, diferenciando según se trate de proyectos, planes urbanísticos y planes y programas de infraestructuras físicas.

En concreto, en el artículo 12 del Decreto, se define el contenido del estudio de impacto ambiental para los instrumentos de planeamiento urbanístico. De la totalidad de los instrumentos de planeamiento, el Anexo del presente Decreto somete exclusivamente los Planes Generales, Normas Subsidiarias y Normas Complementarias, así como sus revisiones y modificaciones, siempre que introduzcan elementos que afecten potencialmente al medio ambiente y que se hubiesen puesto de manifiesto en figuras previas de planeamiento.

En este sentido, se consideran elementos que afectan potencialmente al medio ambiente los referidos a la clasificación del suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable. En el caso que nos ocupa, y por todo lo descrito anteriormente, del Plan Parcial del Sector 017SR-2 San Roque (Cádiz), será objeto de Evaluación de Impacto Ambiental y se tramitará ante la Delegación Provincial de Medioambiente de la Junta de Andalucía para su correspondiente aprobación.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 375

Las medidas ambientales, protectoras y correctoras de aplicación directa establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Medioambiental tendrán el carácter de “obligado cumplimiento”.

11.7 LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, EN LO REFERENTE A VIVIENDA PROTEGIDA

El presente Plan Parcial cumple con las determinaciones de Vivienda Protegida reguladas por la legislación vigente de acuerdo al artículo 17.8 de la LOUA y en particular la referencia a plazos de edificación y urbanización de la vivienda sometida a algún régimen de protección de acuerdo al artículo 18.3 de la LOUA.

En lo que se refiere a la reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida, plazos y localización, la edificabilidad destinada a vivienda protegida es de 4.949,53 m2 que representa el 30% de la edificabilidad residencial total que asciende a 16.498 m2, cumpliéndose con la reserva mínima exigida por Ley en cada sector con uso residencial.

De acuerdo al apartado c) del artículo 18.3 de la LOUA se deberá especificar los plazos de inicio y terminación de estas viviendas. Dichos plazos quedan recogidos en el Plan de Etapas del Presente Plan Parcial asi como en la ficha de determinaciones urbanísticas de la zona “Residencial Colectiva Protegida”.

En lo que se refiere a la localización de las viviendas protegidas se establece un Area Residencial 1 a la que se asigna la tipología Residencial Colectiva Protegida con una superficie de 1.924 m², techo edificable de 4.949,53 m2 y una previsión de 58 viviendas. Al no asignar el Presente Plan Parcial la materialización del 10% del Aprovechamiento urbanístico, el instrumento urbanístico (Proyecto de Parcelación o Estudio de Detalle) que concrete la ubicación del 50% correspondiente al Aprovechamiento Urbanístico deberá ser informado por la Consejería competente en materia de Vivienda.

En cuanto a los distintos porcentajes de vivienda de las diferentes categorías de vivienda protegida se han establecido de acuerdo al Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Roque: la mayoría de las viviendas (70 %) se deberán desarrollar en régimen especial o equivalente y un 30% de las viviendas deberán ser de alquiler, aunque no todas estas se podrán de incluir en el parque público.

11.8 LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, EN LO REFERENTE AL ARTICULO 19

En el Anexo 8 se incluye informe de sostenibilidad de acuerdo al articulo 19 de la LOUA asi como resumen ejecutivo con el contenido y tramitación del artículo 19.3 de la meritada anterior Ley.

Que en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en particular de lo contenido en su artículo 19. 3ª y a raíz del Estudio Económico Financiero desarrollado en el presente documento:

Se determina que el PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE se considera viable, desde la óptica económico-financiera en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución tal como se contempla en el mismo.

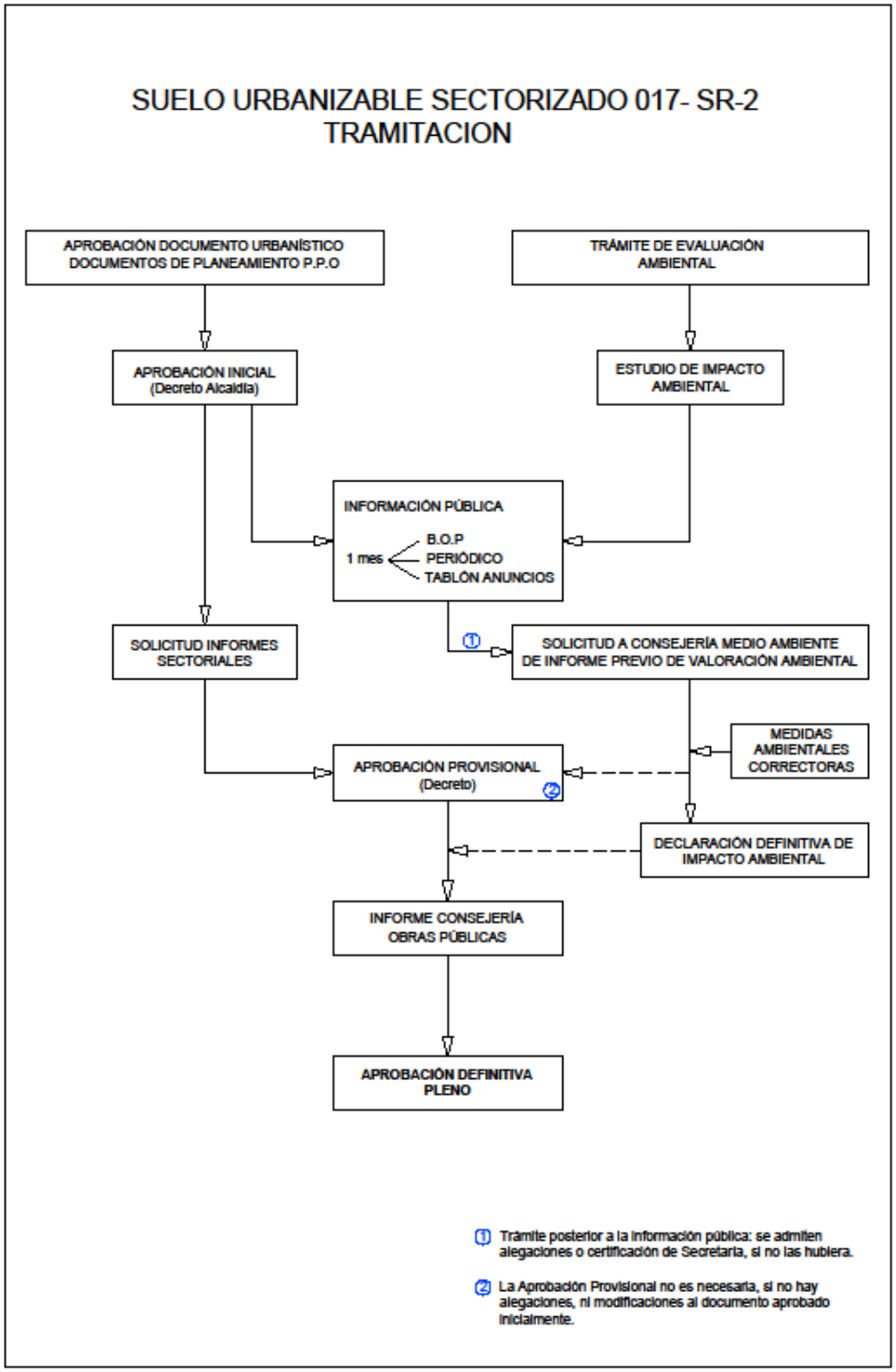
Y, que en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en particular de lo contenido en su artículo 19. 3ª y a raíz del Estudio Económico Financiero desarrollado en el presente documento:

Se determina que el PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE se considera SOSTENIBLE por la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como por el impacto de las actuaciones

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 375

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.

11.9 TRAMITACION DEL EXPEDIENTE



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 375

ANEXO 1
NORMATIVA URBANISTICA
FICHA DE LA INNOVACION DEL PGOU DE SAN ROQUE

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 375

MODIFICACIÓN PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE — **CONDICIONES GENERALES DEL AREA**

Número de ficha..:	118-2	Localización..:	**017-SR-2**	Superficie.:	39.282 m²

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

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M²/M²	C.AREA	%	C.URB	C.VA
% Rp-residencial permanente.....	70.	1,8.	3,94.	0,7	0,65	2,26
% Rt-residencial turístico.....	0.	0.	0.	0.	0.	0.
% Tc-terciario complementario.....	15.	2,1	3,23	0,15	0,65	
% In-industrial	15.	2,4	1,58	0,15	0,65	0.
	SUPERFICIE	AM.1C	AM.2C	SG ASIGNADO		
Sistemas Generales Asociados	0.	0,1141.	0.	AMsector = 0,1141		

Otras condiciones Generales..:

ROTACIONES LOCALES Y CECIONES GENERALES DEL AREA (s/ art. 17 de la LOUA)

ZV	SD	EQ	SC	DE	PD	SA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 29/7 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y Gestión).

Las tipologías serán definidas en el PlanParcial de ordenación

Tolerancia dimensional de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%, Rasante + - 1 m. del terreno natural.

Se permitira una 4ª planta con una ocupacion del 30% y una 5ª planta en los Hitos con una ocupación del 50 % de la 3.

Los usos industriales de categoría 6 y 7 son susceptibles de incluirse dentro de los usos terciarios de acuerdo con las ordenanzas que establezca el Plan Parcial.

Como mínimo el 30% del aprovechamiento residencial será destinado a viviendas protegidas de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA

El trazado del viario reflejado en los planos de ordenación se considera vinculante.

La localización de los Espacios Libres se considera orientativa, debiéndose cumplir los demás condicionantes establecidos en el art. 17 de la LOUA y el art. 10 del anexo al R.P.U.

RÁMETROS URBANÍSTICOS DEL AREA

ensidad viv/ha.:	50	Altura Reguladora.:	10,5	NP.:	3	% Viario estimado:	25

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

	Tipo medio y tolerancias %		Usos compatibles y %
	0 1 2 3 4 5 6 7		0 1 2 3 4 5 6 7
Rp.:	x x x x	.....	x
Rt.:		.....	
Te.:	30 10 x 50	.....	x c c c c c c c
In.:	50 x	.....	c c

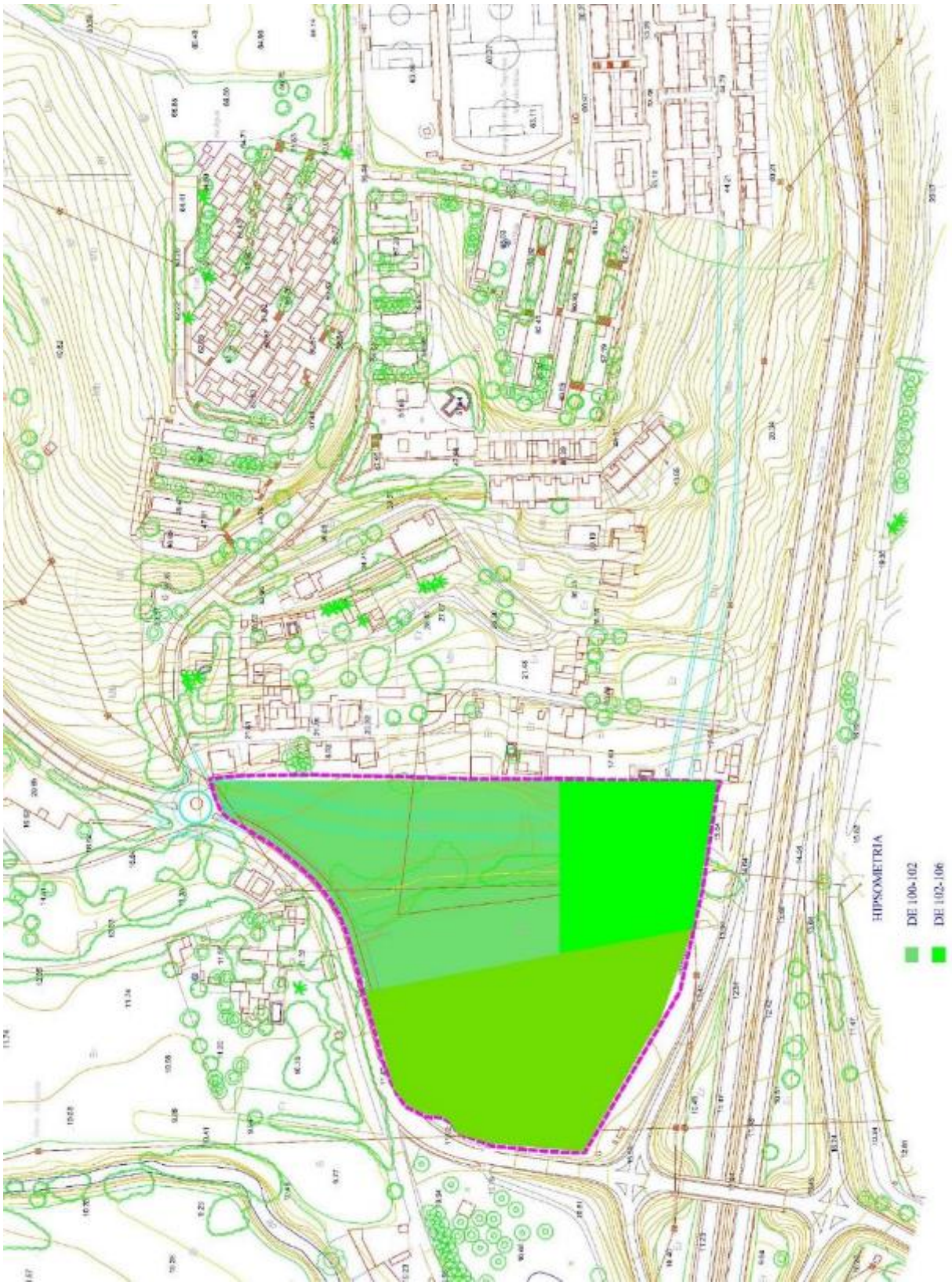
Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 375

ANEXO 2
PLANOS MEDIO FÍSICO

HIPSOMETRICO.
CLINOMETRICO.
EXPOSICION A VIENTOS.
SOLEAMIENTO.
GEOLOGICO.
GEOTECNICO.

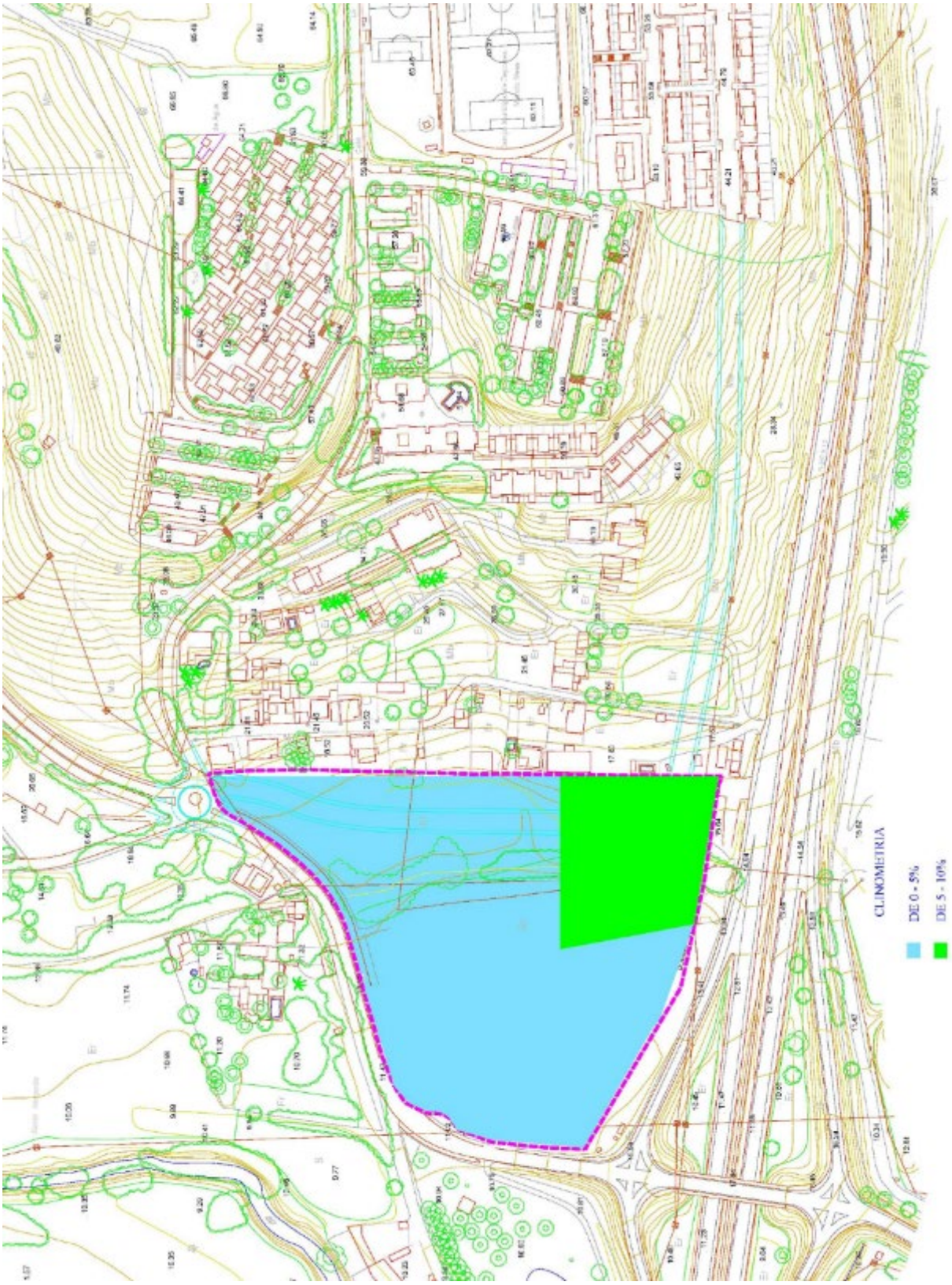
Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 375

PLANO HIPSOMÉTRICO



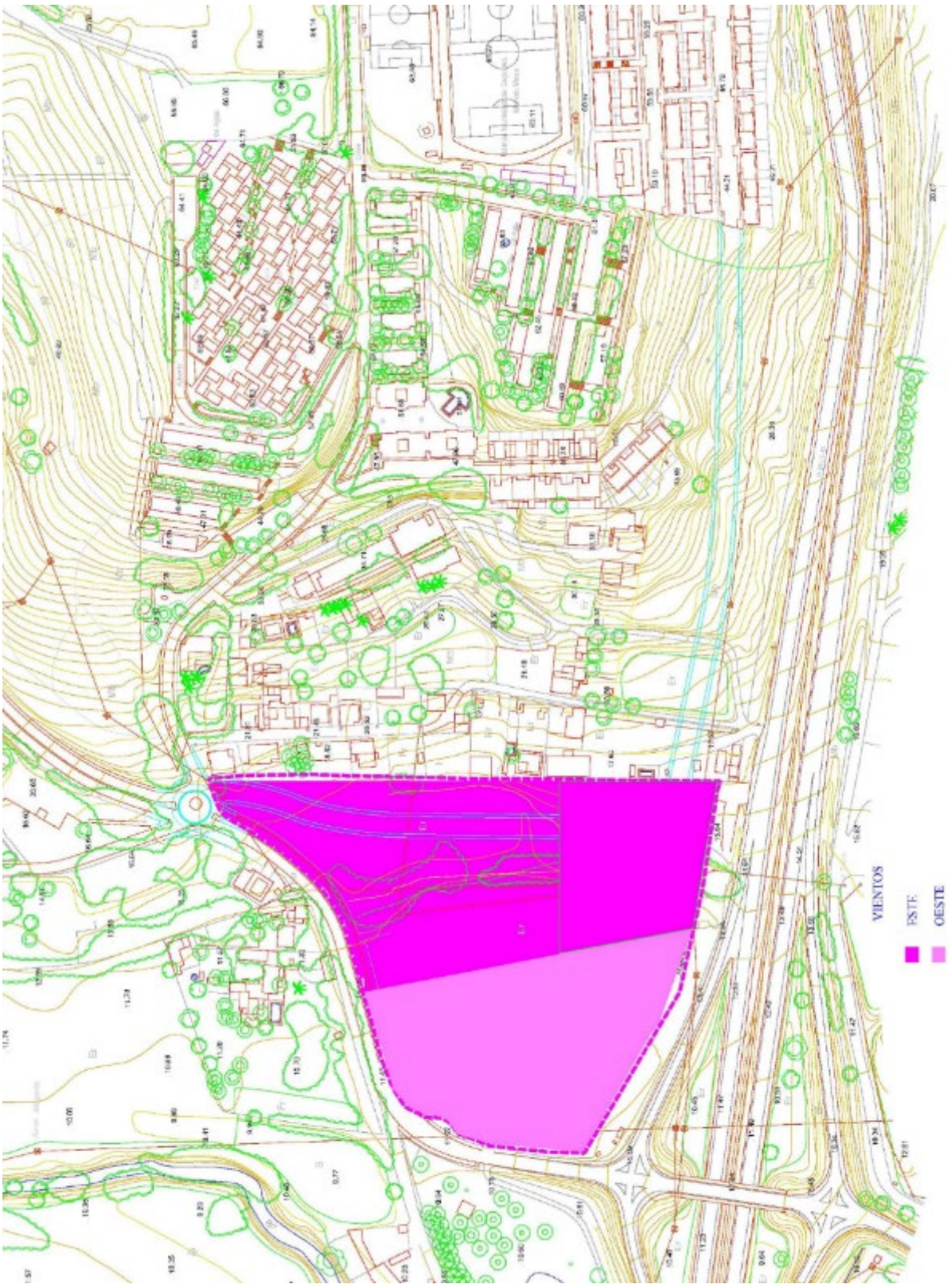
Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 375

PLANO CLINOMÉTRICO



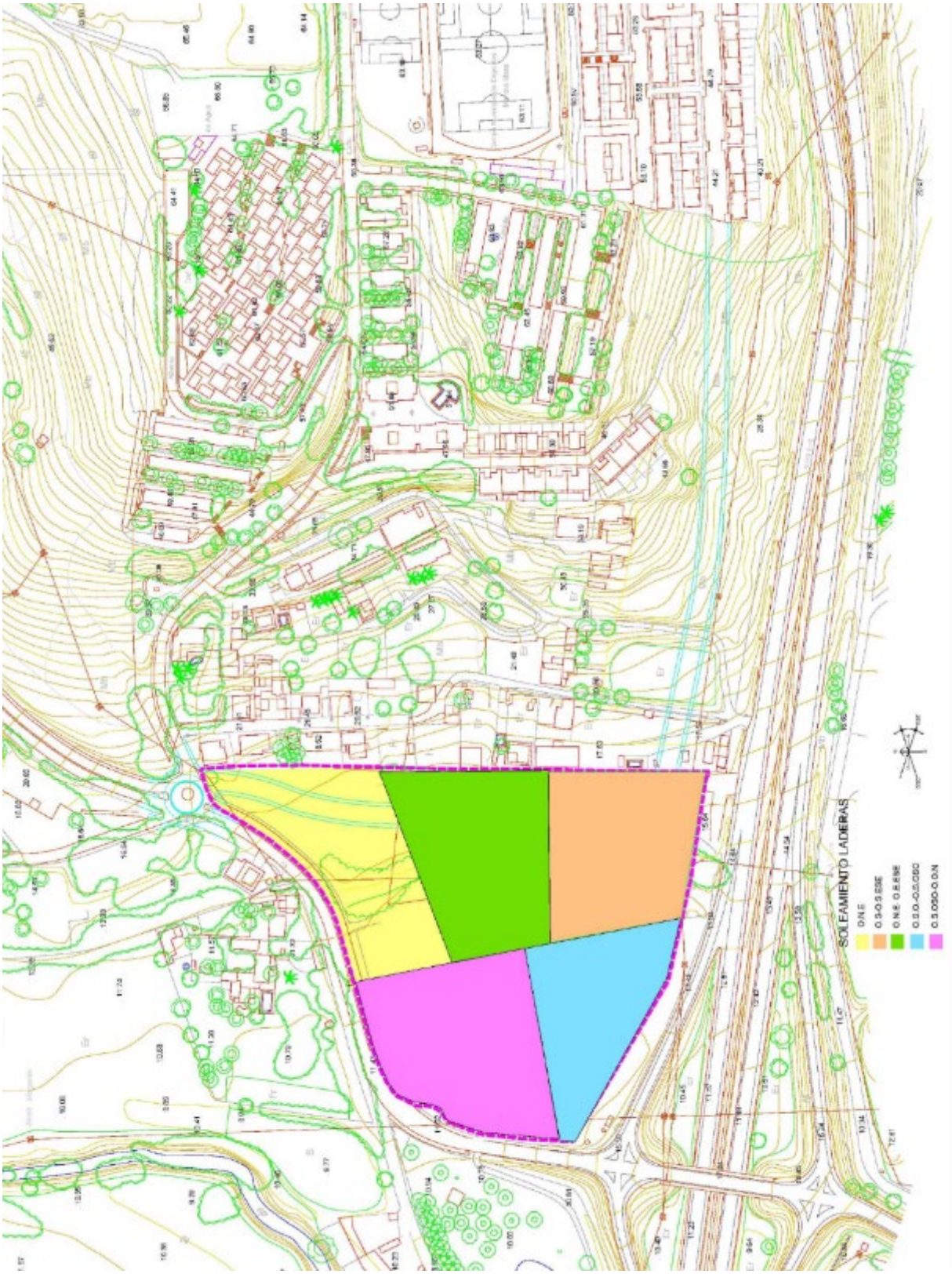
Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 375

EXPOSICIÓN A VIENTOS



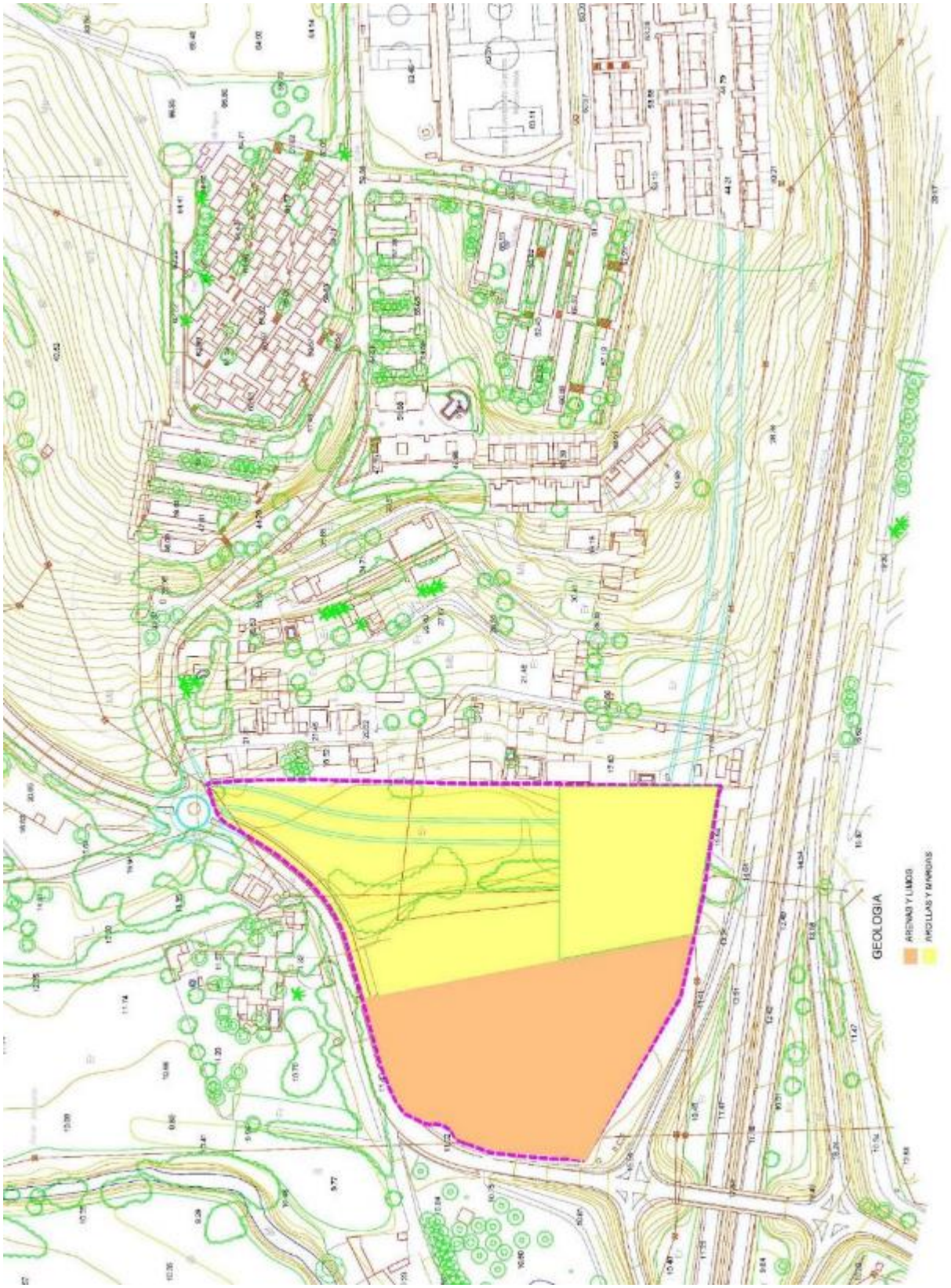
Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 375

SOLEAMIENTO



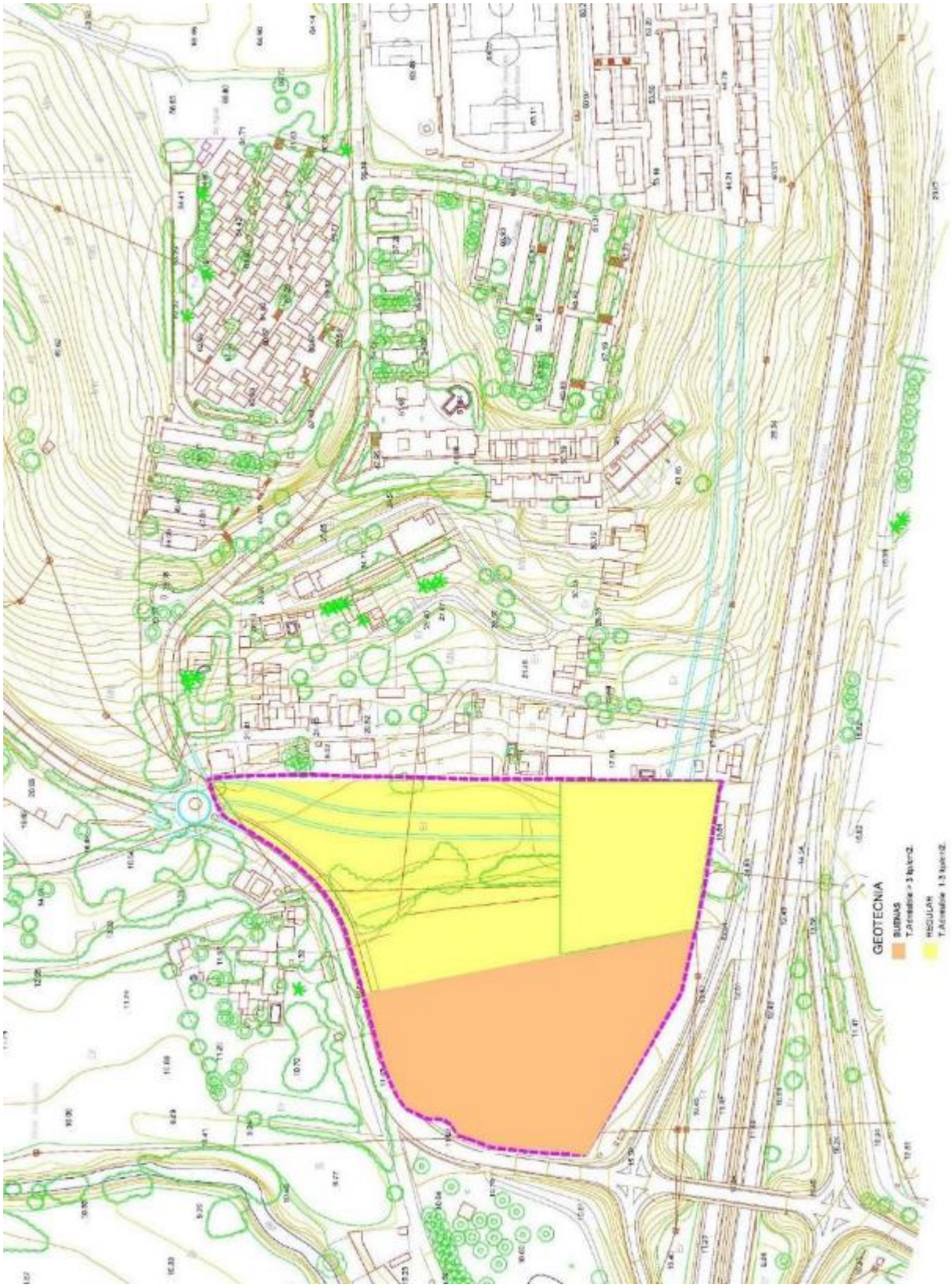
Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 375

GEOLOGIA



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 375

GEOTÉCNICO



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 375

ANEXO 3
CERTIFICACIONES REGISTRALES
FINCAS INCLUIDAS EN EL AMBITO DEL PPO

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 375

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JOSE MARIA GARCIA URBANO

Registrador de la Propiedad de SAN ROQUE

Velazquez, 1 1º Edif. Alameda - SAN ROQUE

tlfno: 0034 956 780157

correspondiente a la solicitud formulada por

GEASYPROM SL.

con DNI/CIF: B41210246

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: F22QT20C7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100122672007
Huella: e690e188-3a136b91-a9710af6-d85bca9f-cd59fc02-79d56b39-eb59bcb9-6f08e19c

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 375

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE

Alameda Alfonso XI, Edif.Alameda, local 3 galeria. C.P: 11360

Tfno: 956780157 Fax: 856125261

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha:06/07/2021 Hora:09:00

FINCA DE SAN ROQUE Nº: 32199

C.R.U.: 11012000825282

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1602 Libro: 589 Folio: 15 Inscripción: 8

DESCRIPCION

RUSTICA: Parcela de terreno situada en el partido del Almendralejo, del termino municipal de San Roque. Ocupa una extension superficial de quince mil metros cuadrados. Sobre la misma se esta construyendo la siguiente edificacion: CENTRO DE JARDINERÍA, compuesto por invernaderos, instalaciones anexas y zonas exteriores destinadas a accesos, aparcamientos y exposición de articulos. El edificio se realiza con cimentación de zapata corrida y losa de hormigón y una estructura metálica con cubierta y cerramientos de chapa y aluminio acristalado. Consta de tres módulos, uno central y dos laterales, todos ellos de una sola planta. La edificación ocupa una superficie total de parcela de cinco mil novecientos noventa y siete metros cuadrados. En el módulo central se ubica la entrada al edificio y a través del mismo se accede a los dos módulos laterales. Este módulo tiene una superficie construida de mil doscientos setenta y siete metros cuadrados y una altura máxima de cumbrera de doce con cincuenta metros y altura de vuelo de nueve con cincuenta metros. Los dos módulos laterales son idénticos entre si. Cada uno de ellos está formado por tres naves, la nave central con una altura máxima de cumbrera de ocho con cincuenta metros y altura de vuelo de seis metros. Las naves laterales de una altura máxima de cumbrera de seis con cincuenta metros y una altura de vuelo de cuatro metros. Cada módulo lateral tiene una superficie construida de dos mil trescientos sesenta metros cuadrados. La zona de aparcamientos se dispone en la parte delantera del edificio, zona Oeste de la parcela, y tiene una superficie aproximada de cuatro mil seiscientos metros cuadrados. Al Sur y al Norte de la parcela se ubican las zonas de exposición de articulos al aire libre, con una extensión total aproximada de tres mil seiscientos metros cuadrados. En el lado Este de la parcela se sitúa una calle con los muelles de carga, con una extensión aproximada de ochocientos metros cuadrados. La parcela de terreno ocupa una extensión superficial de quince mil metros cuadrados. Lindando: por el Norte, con la "Carretera de las Margaritas"; por el Sur, con finca de la Compañia Sevillana de Electricidad"; por el Este, con la indicada "Carretera de las Margaritas"; y al Oeste, con la zona de influencia de la Carretera Nacional Cádiz-Málaga, hoy Autovia. En construcción al no haber sido declarada la terminación de la obra.

. . . .

REFERENCIA CATASTRAL:NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No consta.

TITULARES ACTUALES

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100122672007
Huella: e690e188-3a136b91-a8710af5-d85bca9f-cd59fc02-78d56b39-eb59bcb9-6f08e19c

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 375

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Nombre : **ALISEDA, S.A.U.**

C.I.F. : **A28335388**

Título : **Aportación Social**

Naturaleza del Derecho : **Propiedad**

Participación : **cien por cien del pleno dominio**

Fecha Escritura : **22 de Febrero de 2018**

Notario : **Don Antonio Morenes Giles**

Población : **Madrid**

Protocolo : **358/2018.**

Inscripción : **8ª**

Fecha Inscripción : **17/04/18**

Tomo/Libro/Folio : **1602/589/15**

CARGAS

Afecta esta finca durante el plazo de cinco años a partir de hoy al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado exención, sin perjuicio de la comprobación de las alegaciones o de la liquidación o liquidaciones que en su caso procedan, según nota al margen de la inscripción 8ª, de fecha diecisiete de abril de dos mil dieciocho.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LHP. con valor puramente informativo que no da fé del contenido de los asientos

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100122672007
Huella: e690e188-3a136b91-a8710af5-d85bca9f-cd59fc02-78d56b39-eb59bcb9-6f08e19c

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 375

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

--------- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA ---------

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:

http://www.registradores.org

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100122672007
Huella: e690e188-3a136b91-a8710af5-d85bca9f-cd59fc02-78d56b39-eb59bcb9-6f08e19c

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 375

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100122672007
Huella: e690e188-3a136b91-a8710af5-d85bca9f-cd59fc02-78d56b39-eb59bcb9-6f08e19c

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 375

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE
Alameda Alfonso XI, Edif.Alameda, local 3 galeria. C.P: 11360
Tfno: 956780157 Fax: 856125261

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 07/10/2021
Solicitud: 4704
Solicitante: GIMELO FERRER, JUAN EMILIO
Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

FINCA DE SAN ROQUE Nº: 10262
C.R.U.: 11012000342376

DATOS REGISTRALES

Tomo: 623 Libro: 165 Folio: 26 Inscripción: 3

DESCRIPCION

RUSTICA: Terreno en el Partido de la Pólvora, denominada del Chorro, en este término municipal Es la parcela número cinco del plano que se protocolizará. Ocupa una superficie de una hectárea cuarenta y nueve áreas y cincuenta centiáreas. Linda: Norte, Camino de la Fuente del Chorro, que enlaza con el Pinar del Rey; Sur, Carretera General 340 de Cádiz-Barcelona; Este, parcela número cuatro del plano; y Oeste, finca de la Compañia Sevillana de Electricidad.

, , , ,

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No consta.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: **GIMELO, S. L.**
C.I.F.	: B29400009
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: **cien por cien del pleno dominio**
Fecha Documento	: 15 de Febrero de 2005
Autoridad	: Rodrigo Fernández-Madrid Molina
Sede Autoridad	: San Roque
475/2005.	
Inscripción	: 3ª
Fecha inscripción	: 29/04/05
Tomo/Libro/Folio	: 623/165/26

REGISTRO DE LA PROPIEDAD D. JOSÉ MARÍA GARCÍA URBANO SAN ROQUE

CARGAS

La condición resolutoria pactada a favor de Calzados Buendia S.A., don Alberto Camarasa Guijarro y doña María Serrano Pérez, en escritura de compra autorizada por el Notario de Algeciras don Luis Giménez Rodríguez el día treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, en garantía del pago del precio aplazado de nueve millones de pesetas, según consta en la inscripción 2ª, al

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 375

folio 25 del libro 165 de San Roque, con fecha veinticuatro de Febrero de mil novecientos ochenta y nueve.

Afecta durante el plazo de cuatro años contados a partir de veintinueve de abril de dos mil cinco al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de cuarenta y un mil ochocientos sesenta euros y cuarenta y nueve céntimos de euro, satisfechas por autoliquidación, según nota al margen de la inscripción 3ª de fecha veintinueve de abril de dos mil cinco.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LHP. con valor puramente informativo que no da fé del contenido de los asientos

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Número de Arancel: 4.1.F. Honorarios: (incluido I.V.A.): 3,64 euros

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 375

En cuanto resulte compatible con la normativa especifica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---------- **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** ----------



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 375

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 2
Fecha 6/7/2015

DATOS REGISTRALES

Finca : 2183 de San Roque

IDUFIR: 11012000139860.

Tomo 519 Libro 276 Folio 164

DESCRIPCION

CRU: 11012000139860. RÚSTICA: Trozo de terreno situado en el sitio llamado del Charro, del término municipal de San Roque, que tiene forma irregular. Linda: por el Norte, donde tiene cuarenta y ocho metros lineales, con camino vecinal que se dirige desde dicha ciudad al Puente de la Madre Vieja; por el Este, en una extensión de doscientos treinta y un metros lineales con el cauce del Molino de Fontetar, propio de los señores Rodríguez que lo separa del resto de la finca y pasado la carretera de Cádiz a Málaga que cruza; este terreno linda por este mismo viento en una extensión de veinte metros lineales con tierras de León Antonio Gallardo; por el Sur, término de forma de toquilla y linda con terrenos del señor Gallardo y Manuel Vazquez, teniendo en este viento veinte metros a un lado de la carretera y catorce al otro; y por Poniente linda con terrenos del señor Vazquez, teniendo doscientos dieciseis metros hasta llegar a la carretera y diecinueve la parte que pasada la carretera termina en forma de toquilla. Las medidas centrales son en la primera curva al Norte cuarenta y dos metros, y en la parte más ancha cincuenta y cinco metros cincuenta centímetros. Tiene una cabida de cuarenta y cuatro fanegas de pulo o nueve mil quinientos treinta y dos metros cincuenta decímetros cuadrados. Sobre dicho terreno se halla construida la siguiente edificación, hoy en estado ruinoso: Un edificio de ladrillos o hierro de planta baja que mide quince metros treinta centímetros de frente por dieciséis metros treinta centímetros de fondo enclavado en parte de esta finca con al cual linda por todos sus lados. Está compuesto de una nave principal dividida en dos habitaciones destinadas a maquinaria y dos naves traseras una a cada lado, destinadas a carbonera y almacén, quedando entre ambas un espacio destinado a patio y habiendo además un cobertizo y depósito de aguas, así como un aljibe de mampostería hidráulica revestido de cemento que ocupa todo el suelo de la nave principal. **Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro.**

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Endesa Servicios, S.L. Unipersonal
DNI/NIF..... : C.I.F. B82265364

Estado civil.....:
Régimen .....:
Título .....: Otros
Naturaleza Derecho : Propiedad
Carácter .....:
Participación .....: cien por cien en pleno dominio
Fecha del Título ..: 10-09-2015
Autoridad .....: Jose Blanco Losada
Sede Autoridad ....: Madrid
Inscripción .....: 12ª de fecha 06-07-2016

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 375

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 2
Fecha 6/7/2016

GRAVADA con las siguientes cargas:

PROPIAS DE ESTA FINCA

Afección

Afecta esta finca durante el plazo de cinco años a partir de hoy al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado exención, sin perjuicio de la comprobación de las alegaciones o de la liquidación o liquidaciones que en su caso procedan, según nota al margen de la inscripción 12ª, de fecha seis de julio de dos mil dieciséis.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Es NOTA INFORMATIVA de los datos de antes de la apertura del diario, conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

La nota simple tiene valor puramente informativo y no acredita fehacientemente a diferencia de la certificación el contenido de los asientos del Registro(Arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
1. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
2. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro

********** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA **********

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 375

ANEXO 4
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIO ACÚSTICO

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 375

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE



SOTOARKITECNIA21
MARZO 2020

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 375

ÍNDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa.

j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

DOCUMENTO 2. PLANOS

1. Situación
2. Emplazamiento
3. Afecciones y Servidumbres
4. Unidades de vegetación
5. Unidades faunísticas
6. Unidades paisajísticas
7. Unidades ambientales
8. Alternativa 0
9. Alternativa 1
10. Alternativa 2

ANEXO 1. ESTUDIO ACÚSTICO

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 375

DOCUMENTO 1
MEMORIA

C/ Manuel Gavilán 21. Edificio El Cortijo. Local 1. Planta Baja.
11360 Pueblo Nuevo de Guadiaro
TEL.: 956 79 58 73

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 375

a) Los objetivos de la planificación.

Se redacta el presente documento por iniciativa de los propietarios del sector. La normativa de aplicación se recoge en el texto del PGOU de San Roque que afecta a este suelo donde se califica como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Con carácter general el marco legal de referencia es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en particular, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, vigente. El PGOU de San Roque fue aprobado definitivamente el 2 de noviembre de 1987 por la CPU en la que se incluía el sector 017-SR, como urbanizable programado, remitido a Plan Parcial.

El texto Refundido fue aceptado por la C.P.O.T. y U. el 18 de abril de 1996 y como consecuencia del cumplimiento de la sentencia del T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992, tuvo que ser sometido luego a nueva información pública, aprobándose por el Ayuntamiento Pleno el 17 de marzo de 2000 y aprobándose definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 25 de julio de 2.000, publicado en el B.O.P. el 7 de septiembre de 2.000. La adaptación del Plan a la LOUA fue aprobada definitivamente con fecha 7 de mayo de 2009.

En la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 7 de Julio de 2008, Punto 11), se aprobó Inicialmente la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del área 017- SR, T. M. de San Roque, promovido por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque. La modificación subdivide el ámbito en tres sectores, para facilitar su desarrollo, siendo el 017-SR-2 el objeto del presente Plan Parcial.

La aprobación provisional de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del área 017- SR, T. M. de San Roque fue aprobado por unanimidad en la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 26 de octubre de 2010, punto 10.

Según el Plan General, los terrenos, que propugna este Plan Parcial, se encuentran situados en suelo clasificado suelo Urbanizable Sectorizado, con uso dominante residencial terciario e industrial.

El Art. 10.1.A.b. de la L.O.U.A. establece que el Plan debe contemplar:

"*En cada Área o Sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*"

El Decreto 88/2007, de 27 de marzo, acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar, fijando a su vez el necesario cumplimiento del periodo de información pública de dos meses tras el informe previo de la Comisión de Redacción y la culminación de los trabajos técnicos conforme al plazo establecido en el Decreto 260/2009, de 26 de mayo.

Mediante Resolución del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 1 de diciembre de 2,009, publicado en el Boletín Oficial de lo Junta de Andalucía no 249, de 23 de diciembre de 2.009, se dispuso "Someter a información pública el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y el Informe de Sostenibilidad Ambiental de dicho Plan, desde la fecha de publicación de la presente Resolución hasta el próximo día 8 de marzo de 2010".

El ámbito de aplicación de esta norma es el planeamiento subregional de la comarca denominada "Campo de Gibraltar", que se extiende a siete municipios: Algeciras, Los Barrios, Castellar de la Frontera, La Línea de la Concepción, Jimena de la Frontera, San Roque y Tarifa.

En lo que se refiere al sector 017-SR-2 el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado inicialmente, no altera las condiciones del PGOU de San Roque vigente.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 375

El objetivo del presente documento es el desarrollo de los terrenos incluidos dentro del “Sector 017 SR-2” de San Roque del Documento de adaptación Parcial del P.G.O.U. a la LOUA.

Por tanto, Se redacta el presente Plan Parcial a fin de establecer las condiciones de desarrollo del sector de Suelo Urbanizable del P.G.O.U de San Roque, conocido como “Sector 017-SR-2” dando cumplimiento, para ello, a lo establecido para esta tipología de Planeamiento en la Legislación Urbanística de aplicación en la Comunidad Autonómica Andaluza (Ley 7/2002), y, por consiguiente, definiendo las determinaciones referentes a:

- Usos Pormenorizados y Tipologías Edificatorias.
- Ponderación Relativa de los usos y tipologías resultantes de la ordenación en relación con el uso y tipo característico del sector.
- División, en su caso, en Unidades de Ejecución.
- Sistemas de Equipamiento Local.
- Conexión a las infraestructuras generales del Municipio.
- Definición de los trazados que configuran el sistema viario local de la intervención.
- Reserva de Aparcamientos.
- Características y Trazado de las galerías y redes de servicio.
- Evaluación Económica de la implantación de los servicios y de las obras de Urbanización.
- Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.

Las actuaciones proyectadas, consisten en el desarrollo de la superficie del sector compuesto por dos áreas residenciales, un área de uso terciario/industrial de acceso directo al vial existente, zonas de equipamiento comercial, social y docente, así como espacios libres públicos en el término municipal de San Roque (Cádiz). La clasificación urbanística de los terrenos, se corresponde con la de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Los objetivos del Plan Parcial de Ordenación que desarrolla las determinaciones del Plan General, concretándolas en función de los objetivos del mismo, se resumen en las siguientes:

- Ordenar el ámbito territorial comprendido dentro del Plan Parcial, considerando y respetando las situaciones existentes
- Completar el tejido urbano de la zona, creando la nueva trama urbana en las áreas de nueva ordenación que conecte el sector 017-SR-2 con los colindantes.
- Asignar los usos y tipologías edificatorias teniendo en cuenta las distintas situaciones y las determinaciones recogidas en las fichas y Normas Urbanísticas.
- Dotar a toda la zona de las infraestructuras adecuadas para soporte de las actuaciones previstas.
- Obtener los suelos para dotaciones y equipamiento comunitario a través de los mecanismos previstos en la Ley y establecidos en el Plan General.

Justificación.

El municipio de San Roque constituye en la actualidad un área geográfica en proceso de rápida evolución socioeconómica, basada fundamentalmente, y al igual que en los municipios de la vecina Costa del Sol, en la potenciación de usos turístico-recreativos, pero compatibilizándolos con la necesidad de desarrollar el caso urbano y a las actividades económicas tradicionales, y manteniendo su singularidad de ser el único municipio con fuerte implantación de industria en todo el campo de Gibraltar.

La actividad económica de los Municipios que integran la Bahía de Algeciras, es esencialmente industrio-comercial, aunque en los últimos años existe una tendencia a la diversificación, con una mayor participación del sector de servicios y especialmente el sector turístico en la economía de la región. Dentro de la Bahía existen diferencias notables en la economía de los Municipios que la integran. Esta diferencia viene dada por los recursos naturales de los cuales disponen, el tamaño de su población y el desarrollo en algunos de los Municipios de ciertas actividades artesanales e industriales, que confieren características distintivas (inclusive a nivel nacional) a estos Municipios.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 375

En dicho marco de iniciativas de desarrollo aparecen incluidas las actuaciones previstas en este Plan Parcial de Ordenación, cuyo eje director viene constituido, de acuerdo con los objetivos municipales, por la mejora y consolidación de los recursos naturales de la zona y la promoción social y económica de recursos actualmente ociosos.

Así, y por su importancia cuantitativa, las actuaciones que se proyecten deberán repercutir favorablemente en el conjunto del municipio en los siguientes aspectos:

- Aumento de la oferta residencial y comercial en el municipio de San Roque el cual ha sufrido en los últimos años un crecimiento importante necesitando dichas zonas.
- Desarrollo y mejora de los servicios en esta área del municipio.

Sobre la base de esos objetivos generales, y por supuesto los del vigente Plan General de Ordenación Urbana, se plantea la necesidad de ordenar los suelos del sector objeto de planeamiento bajo las siguientes premisas:

- Primero: Establecer las características necesarias a los terrenos de uso residencial, terciario e industrial para dar respuesta a las necesidades del municipio.
- Segundo: Que los espacios libres públicos se ajusten a las necesidades del ciudadano.
- Tercero: Que los viales interiores del sector y las conexiones con las carreteras existentes cumplan con la normativa de carreteras y del municipio.

Este Plan Parcial se ha redactado bajo las premisas de mejorar y desarrollar la superficie de estudio equipando a esta de terrenos de uso terciarios, residencial, equipamientos, espacios libres públicos, así como una red viaria de conexión y comunicación con los sectores colindantes. De igual forma las actuaciones proyectadas responden al criterio mantenido por la Junta de Andalucía en la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar en esta zona.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 375

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Delimitación del Sector.

El Plan General establece una superficie conjunta de 39.282 m para el sector 017-SR-2.

El sector tiene como lindes de propiedad:

Norte: calle Ermita, acceso a San Roque.
Sur: Autovía A-7-E-15 (Antigua carretera desdoblada de la N-340)
Oeste: travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas-San Roque)
Este: suelo urbano de San Roque (017-SR-1, P.E.R.I S.U.R.S. 017-SR-3)

De las mediciones realizadas mecánicamente sobre la restitución fotogramétrica que se ha realizado expresamente para la redacción del planeamiento de desarrollo, resulta que la superficie de la zona de servidumbre es de 3.280 m2.

Este plan parcial localiza los equipamientos social, comercial y docente en las ubicaciones que integrarán los requerimientos del uso público al que se destinan y distribuye siguiendo el esquema de ciudad compacta la ubicación e intensidades de la edificación residencial asignada por el PGOU, aun quedando muy condicionadas por la implantación de la zona terciaria y de equipamientos.



El programa previsto se ha desarrollado, bajo las premisas de respeto al entorno y de aprovechamiento integrado de las potencialidades de los terrenos, delimitando una zona de uso terciario industrial situado en las inmediaciones de la carretera CA-9024. Asimismo, se ha realizado un estudio detallado para la adecuada ubicación de las parcelas destinadas a usos residenciales, vivienda protegida y libre, los espacios destinados a equipamientos, a los que se le han asignado los usos previstos, las zonas destinadas a viario y los espacios libres públicos. Se han determinado por otra parte la potencialidad y posibilidades de ocupación por las construcciones y las protecciones convenientes para conseguir los objetivos fundamentales del proyecto, y en última instancia la mejora del medio en que se desarrollará.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 375

El viario en estudio parte desde la carretera existente CA-9204 contemplando un ensanche del vial en la primera rotonda existente. Dicho ensanchamiento conllevará una mejora del viario disponiendo de dos carriles a ambos sentidos de circulación. A unos 150m de la primera rotonda existente se ha previsto una segunda que facilite el acceso a las urbanizaciones colindantes, así como al sector del estudio, continuando esta ampliación del viario existente hasta el próximo cruce, límite del sector.

El vial principal que discurre por el Sector tendrá de enlace la rotonda mencionada anteriormente, que, atravesando perpendicularmente toda el área, desembocará en otra rotonda cerca de los límites de la unidad con la Autovía A-7, terminando con un vial en "fondo de saco", inicialmente, para futuras conexiones con el sector 018-SR.

Los espacios libres públicos tienen accesos desde el vial principal proyectado. Se incorporarán al sistema local de espacios libres públicos, con destino a juego de niños u otros destinos lo que se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización a efectos del mobiliario urbano.

Desde el vial principal, se proyecta una zona de aparcamiento público en la margen oeste, de forma rectangular, con una capacidad de 60 vehículos.

En la entrada desde la CA-9204, en el margen este del vial principal y junto al aparcamiento público anteriormente meritado, se han ubicado los equipamientos públicos, en el margen este y oeste las zonas verdes con la doble intención de acercarlos a las vías de comunicación generales y ocupar con ellos los suelos menos aptos para el uso residencial precisamente por su proximidad a dicha carretera y las restricciones motivadas por la afección al Dominio Público Hidráulico. Asimismo, la zona de uso terciario/industrial se ha ubicado en gran parte del perímetro que linda el sector con la salida de la A-7 y parte de la carretera CA-9024, consiguiendo un fácil acceso, lo más cercano a la autovía y evitando aglomeraciones de vehículos en el interior del sector.

Finalmente, en ambas márgenes del viario principal, se sitúan las manzanas residenciales y equipamientos.

El PPO utiliza la edificabilidad prevista de 0,6m2t / m2s, con un techo total lucrativo de 23.569 m2t y una densidad de 50 viviendas por hectárea, con un total máximo de 196 unidades.

Atendiendo a la ordenación propuesta en esta alternativa, y en cuanto a superficie y usos el área contaría con:

	USOS	SUPERFICIE	
1.	ZONAS VERDES	2.614 M2	**5.480 M2**
	ZONAS VERDES	1.058 M2	
	ELP 1	1.808 M2	
2.	S.L.I(C.T)	22 M2	**350 M2**
	S.L.I(dep)	128 M2	
	S.L.I(sev)	200 M2	
3.	VIARIOS	6.480 M2	
4.	TERCIARIO INDUSTRIAL	11.984 M2	
5.	EQUIPAMIENTO (Dotacional) 1	5.5005 M2	5.408 M2
	EQUIPAMIENTO 2	203 M2	
	EQUIPAMIENTO 3	200 M2	
6.	RESIDENCIAL	**9.850 M2** (Un total 196 viviendas)	

Distribución de la edificabilidad disponible en el Plan Parcial entre los usos previstos.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 375

ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLE

En cuanto a las **Alternativas contempladas,** se han tenido en cuenta tres alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viable, que son las siguientes:

ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0, en cualquier proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, la constituye la no ejecución del plan o programa que se propone formular, en el presente caso, la Alternativa 0 supondría no desarrollar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque relativo al Sector 017-SR-2 descartando por ello, su propia formulación.

La Alternativa 0 supondría, pues, el mantenimiento de la situación actual de los terrenos del ámbito al que se refiere el presente plan parcial. En el planeamiento general vigente, los terrenos tienen la clasificación de suelo urbanizable Sectorizado, con uso dominante residencial y usos complementarios terciario e industrial, si bien no cuentan con valores ambientales o naturales significativos. Tampoco, en la actualidad se encuentran destinados a su aprovechamiento comercial, ni forestal o agrícola, dada la poca aptitud de los terrenos para esta actividad.

Los terrenos se localizan al oeste de San Roque en contacto con el tramo urbano que conforma la travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas -San Roque) y con la Autovía del Mediterráneo A7, en la salida 117 San Roque, OESTE, Guadarranque de la autovía, enlazando dicho ramal de salida con la carretera CA-9204.

Igualmente, los terrenos aledaños al área 017-SR-2 están parcialmente ocupados en la zona más al Norte con pequeñas edificaciones (Fuente del Chorro) al igual que ocurre hacia el Este. En lo que al sector se refiere se han implantado usos de carácter provisional. Parte del sector es ocupado por las instalaciones del vivero “Agrojardin”, completamente deteriorados, compuesta por un área de aparcamiento y una edificación principal.

La superficie del ámbito objeto del Plan Parcial es de 39.282 m².

ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 supone la previsión de una actuación de transformación urbanística del ámbito conforme a las siguientes determinaciones y condiciones de ordenación que se describen a continuación, como una opción viable desde el punto de vista ambiental, técnico y socioeconómico:

EL MODELO DE ORDENACIÓN PREVISTO

Según el Plan General, los terrenos, que propugna este Plan Parcial, se encuentran situados en suelo clasificado como suelo Urbanizable Sectorizado, con uso dominante residencial terciario e industrial.

Se plantea la clasificación como suelo urbano de una superficie de 39.282 m² de suelo actualmente clasificado como urbanizable sectorizado, con la siguiente ordenación:

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 375



Atendiendo a la ordenación propuesta en esta alternativa, y en cuanto a superficie y usos, el área contaría con:

	USOS	SUPERFICIE
1	ZONAS VERDES	4.000 M2
2	S.L.I(C.T)	22 M2
3	VIARIOS	6.480 M2
4	TERCIARIO INDUSTRIAL	13.792 M2
5	EQUIPAMIENTO (Dotacional)	5.408 M2
6	RESIDENCIAL	9.850 M2 (Un total 196 viviendas)
7	Plaza Aparcamiento de Minusválido	3 plazas

ALTERNATIVA 2

Esta alternativa es la descrita en el apartado de la descripción del plan parcial, que como se analizará en el apartado h), es la alternativa seleccionada.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 375

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES LEGALES EN MATERIA DE RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO

Establecida la superficie real del sector en una superficie igual a 39.282 m², la densidad en un total de 196 viviendas, y el techo destinado a usos terciarios 7.070 m², bases para el cálculo del suelo de reserva mínima para dotaciones y equipamientos en aplicación del anexo al Reglamento de Planeamiento, quedan como datos de partida:

- Superficie del sector: 39.282 m2
- Número máximo de viviendas: ..... 196 uds
- Edificabilidad privada no residencial 7.070 m2

A efectos del cumplimiento de las reservas del Reglamento de Planeamiento, con los siguientes requerimientos como mínimo para dotaciones:

- Zonas verdes públicas.10 % de la superficie 4.000 m2
- Centro docente. 10 m2 por vivienda x 1.96viviendas 5.000 m2
- Equipamiento comercial. 1 m2 por vivienda x 1.96 viviendas para 1 m2/m2 ..... 200 m2
- Equipamiento social. 1 m2 t por vivienda x 1.96 viviendas para 1 m2/m2 ..... 200 m2
- Total Dotaciones mínimas 9.400m2
- Número de plazas de aparcamiento.1 x 100 m2 edif ..... 236 plazas

El Plan Parcial establece como suelos de reserva para dotaciones los siguientes:

- Zonas verdes públicas. 5.480 m2
- Jardines. 1.808 m2
- Áreas de juego y recreo para niños. 3.672 m2
- Equipamiento docente. 5.005 m2
- Terciario. 11.984 m2
- Equipamiento comercial. 200 m2
- Equipamiento social 203m2
- Total Dotaciones en PPO 23.322m2

Número de plazas de aparcamiento

- Viviendas ..... 196 plazas
- Terciario ..... 71 plazas
- Viario ..... 119 plazas
- Total número de plazas según PPO ..... 386 plazas

El número total de plazas anejas al viario será pues de 119, inferior al 50 % que establece como límite máximo el Reglamento de Planeamiento. Para una reserva mínima de 0.5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable que establece el artículo diecisiete de la LOUA, resulta un número mínimo de plazas de aparcamiento a planificar de 118 plazas al aire libre. Las dimensiones de las mismas se han establecido de acuerdo al Anexo de Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque, Plano 7 y al Decreto 293/2009. Normas para la Accesibilidad.

La superficie total destinada a uso terciario es de 11.984 m², pero como se decía más arriba, a requerimiento de los Servicios Técnicos de la Unidad de Carreteras en Cádiz de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, se han excluido de la superficie computable los 890 m2 afectados por la Zona de Servidumbre de la A-7 (N-340) por lo que se ve así reducida. La totalidad de los Espacios Libres

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 375

serán, de acuerdo con lo determinado en el artículo 83.2 del TRLS de uso y titularidad pública. Los Equipamientos docentes, Comercial, Social serán de uso y titularidad pública.

DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Como se ha señalado anteriormente las obras de urbanización de la unidad de ejecución única, se realizarán mediante el sistema de compensación

En el Plan de Etapas se establecen los plazos de ejecución de las obras e implantación de los servicios, así como las condiciones de conservación de la urbanización.

No se incluyen entre las obligaciones del promotor la construcción de edificios no incluidos entre las obligaciones generales impuestas por la ley.

La cesión del 10% del Aprovechamiento Medio se materializará a través del Proyecto de Parcelación, documento en el que, de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la promotora de este PPO, se resolverá la ubicación definitiva de los aprovechamientos correspondientes a la administración. Dicho Proyecto, donde se materialice dicho 10% deberá ser informado por la Consejería competente en materia de vivienda.

La propiedad garantizará el cumplimiento del compromiso de urbanización, mediante la presentación del correspondiente aval, antes de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, y por importe del 6% del costo de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, que ascienden a la cantidad de 763.175 euros.

La totalidad de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación del Plan Parcial son propiedad de los promotores del mismo y a cuya iniciativa se redacta el presente. Los propietarios son:

- GIMELO S. L. con CIF B 29400009 domiciliada en Calle Granados (Urb. H Prado) 43 - Esc D, Marbella (Málaga) 29602. Tfno: 956-786-150. Datos registrales. Registro Mercantil de Málaga Tomo 2710, Libro 1623, Folio 158, Sección 8, Hoja MA 5037

- BOLONIA REAL ESTATE SL, con C.I.F: B-82846841, domiciliada en Madrid, C/Ribera del Loira, 60. Tfno: 91-213-95-44 Datos registrales Inscrita el 18 de julio de 2005 en el Registro Mercantil de Madrid (Tomo 16.095, Libro 0, Folio 132, Sección 8, Hoja M-272.594, Inscripción 5)

- AGROJARDÍN CAMPO DE GIBRALTAR SL, con CIF B92534296 domiciliada en N/ 340, km 164, Río Guadalmansa, s/n. Estepona Tfno: 956-78-15-55

La capacidad financiera de las empresas propietarias de los suelos que componen el sector en relación con las obras de urbanización y de implantación de los servicios queda totalmente acreditada por su elevado grado de solvencia. Basta con señalar que la titular del 100% de las acciones de BOLONIA REAL ESTATE SL es la compañía ENDESA. De igual forma la compañía GIMELO S.L. ha desarrollado numerosísimas actuaciones en el término municipal de San Roque mientras que AGROJARDIN CAMPO DE GIBRALTAR S.L. es propietaria, valga como ejemplo, de las instalaciones comerciales que se encuentran en los terrenos sobre los que se planea el presente documento.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 375

LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 97.3 DE LA LEY DEL SUELO

Dado que no se fijan otros usos pormenorizados que los globales establecidos por el PGOU y que se trata de un sector con varios propietarios, resulta necesario determinar los coeficientes de ponderación interna a que se refiere el artículo 97.3 del TRLS.

La distribución de las superficies registrales es la siguiente:

PROPIEDADES	SUPERFICIE
GIMELO SL	14.950 M2
BOLONIA R.E. SL	9.532 M2
AGROJARDIN CG SL	15.000 M2

CONSTITUCIÓN EUC DE CONSERVACIÓN

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, el artículo 153.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, determina que la conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en Entidad Urbanística de Conservación en determinados supuestos.

Debido a la proximidad del sector al casco urbano de San Roque, la reducida dimensión de las dotaciones y servicios públicos del mismo y principalmente, la inserción de la red de infraestructuras en la macha del casco urbano, se imposibilita la adecuada gestión municipal de los servicios públicos en el resto del casco independientemente del sector. Es por ello, que se hace necesaria la gestión, mantenimiento y conservación de dichas redes por el municipio directamente, y por tanto, no se considera factible la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación pasando directamente la competencia de las mismas al municipio una vez recepcionadas las obras de urbanización.

CESIONES MUNICIPALES

La cesión del 10% del Aprovechamiento Medio se materializará a través del Proyecto de Reparcelación, documento en el que, de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la promotora de este PPO, se resolverá la ubicación definitiva de los aprovechamientos correspondientes a la administración.

De igual forma será de obligatoria cesión al municipio las parcelas correspondientes a equipamientos públicos (Comercial, Social y Docente), zonas verdes (ZV1, ZV2 y ELP 1), la totalidad de viarios y sistemas locales de infraestructuras.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 375

d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

Para el análisis ambiental, social y económica del desarrollo del plan parcial propuesto, partimos de la situación actual y de un inventario ambiental de la zona objeto de estudio:

UBICACIÓN

Los terrenos objeto del presente proyecto se ubican al oeste de San Roque, en contacto con el tramo urbano que conforma la travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas -San Roque) y con la Autovía del Mediterráneo A-7, en la salida 117 San Roque, OESTE, Guadarranque de la autovía, enlazando dicho ramal de salida con la carretera CA-9204.

SUPERFICIE AFECTADA

El terreno delimitado como Sector 017-SR-2 queda definido por un área irregular con una superficie aproximada de 39.282m2 y cuya delimitación se refleja en el plano de ordenación propuesta del PPO.

LINDEROS

Los linderos del Sector son los siguientes:

Norte: calle Ermita, acceso a San Roque. Sur: Autovía A-7-E-15 (Antigua carretera desdoblada de la N-340) Oeste: travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas-San Roque). Este: suelo urbano de San Roque (017-SR-1 y 017-SR-3)



USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Usos actuales del suelo

Los terrenos aledaños al área 017-SR-2 están parcialmente ocupados en la zona más al Norte con pequeñas edificaciones (Fuente del Chorro) al igual que ocurre hacia el Este.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 375

En lo que al sector se refiere, se han implantado usos de carácter provisional, parte del sector es ocupado por las instalaciones del vivero “Agrojardín”, compuesta por un área de aparcamiento y una edificación principal.

Sobre el resto de los terrenos que comprenden el Sector, ruderales, se desarrolla una vegetación muy degradada, en general de bajo valor ambiental y sin aprovechamiento alguno.

Edificaciones y construcciones

Dentro del ámbito de planeamiento existen las siguientes construcciones y edificaciones:

1.- En el interior de la parcela se ubica un área destinada a las instalaciones del vivero “Agrojardín”, esta se encuentra cerrada mediante una valla perimetral bordeando toda la parcela que linda con la carretera CA-9024.

En su interior hay una zona destinada a aparcamiento de la zona comercial, con unas 120 plazas aproximadamente, alumbrado público exterior y alcorques. La edificación principal está formada por tres módulos prefabricados metálicos, de color blanco con cristaleras. La altura de los módulos laterales es de aproximadamente 5 m de altura, siendo superados por el módulo central donde se realiza el acceso del público a las citadas instalaciones. La superficie en planta de esta edificación prefabricada alcanza los 5.900 m2 aproximadamente.



2.- Junto al vial de acceso desde la Autovía del Mediterráneo A-7, salida 117, se encuentra un centro de transformación. Este consiste en una caseta de obra de 5,2 x 4,1 m de color blanco, donde se alojan las celdas y equipos de Media Tensión.

3.- En las proximidades del centro de transformación se encuentran restos de edificaciones, correspondientes a un antiguo molino, sin valor alguno.



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 375

Accesos

El acceso actual a la zona de estudio, se realiza mediante un ramal de salida desde la Autovía del Mediterráneo A-7 dirección Algeciras. La salida es la número 117 denominada “San Roque Oeste, Guadarranque”, su longitud es de 185 metros lineales y enlaza con el cruce elevado, que permite realizar los movimientos de cambio de sentido, incorporación a la carretera CA-9204 o enlace de nuevo con la A-7. Este ramal de salida se encuentra en buen estado, tanto su pavimento de aglomerado asfáltico, arcenes, elementos de seguridad (biondas) así como la señalización existente, tanto horizontal como vertical.





Instalaciones existentes

Red eléctrica.

Actualmente se encuentran dos líneas aéreas de Media Tensión, situadas en el límite del sector con la carretera CA-9204. Dichas líneas, que se sustentan sobre apoyos metálicos, son propiedad de Sevillana-Endesa y provienen del otro margen de la Autovía. De igual forma, existe otra línea aérea que atraviesa el sector en el límite de la edificación de las naves “Agrojardín” que parte del centro de transformación existente.



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 375



Red telefónica.

La red telefónica en la actualidad, da servicio a las instalaciones existentes del vivero “Agrojardin”. Existe un tramo aéreo de red de telefonía que discurre dirección Sur-Norte del sector quebrando hacía la zona Este del mismo para dar servicio a las edificaciones que se encuentran en el sector contiguo.

Abastecimiento de agua.

Existe una red de abastecimiento de agua potable de fundición dúctil de diámetro 150mm, cuyo trazado discurre por el margen derecho de la carretera CA-9024.

Saneamiento y depuración.

La red general municipal existente gestionada por ARGISA, de 400mm de hormigón, discurre por la zona verde de la carretera CA-9204. En la actualidad las aguas negras se vierten a la red principal de saneamiento que conecta con la Estación Depuradora de Aguas Residuales de San Roque, situada al otro lado de la A-7, Autovía del Mediterráneo, que recibe las aguas residuales procedentes del casco urbano de San Roque, Taraguilla y Estación de San Roque.

ESTADO NATURAL

Se procede a describir la situación en la zona objeto del Plan Parcial de Ordenación del Sector 017 SR-2.

Según el citado Estudio de Impacto Ambiental, después del análisis ambiental de la zona objeto de estudio, establecían una serie de unidades de vegetación, de paisajes y finalmente unidades ambientales homogéneas, que se tomarán como base para el análisis de alternativas.

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

La ciudad de San Roque es un municipio español situado en el área del Estrecho de Gibraltar, extremo suroriental de la provincia de Cádiz, en la comunidad autónoma de Andalucía. Pertenece a la comarca del Campo de Gibraltar y a su mancomunidad de municipios. Con una población de 29.588 habitantes, es la tercera ciudad de su comarca, integrante del área metropolitana de la Bahía de Algeciras, y undécima de la provincia.

Se localiza al sureste de la capital gaditana a unos 145 Km. de distancia, contando con una extensión superficial de 140 Km2. Limita al norte con Tesorillo (Jimena de la frontera) y Manilva, al Oeste con Los Barrios, al Este con el mar Mediterráneo y al Sur con la Línea de la Concepción. La ciudad de San Roque, núcleo urbano principal del municipio está situada en las coordenadas geográficas: 5º 23' oeste de longitud y 36º 13' norte de latitud.

Sirve como puerta de entrada a la provincia desde la Costa del Sol y es el municipio gaditano más cercano a la ciudad de Málaga. El gran eje longitudinal de San Roque es la Autovía del Mediterráneo (A-7),

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 375

construida como desdoblamiento de la antigua Nacional 340. Como parte de su itinerario entre Algeciras y Barcelona, esta autovía comunica los extremos del municipio. Tras unirse con la A-381 (Jerez-Los Barrios), la A-7 entra en territorio sanroqueño. Desde Taraguilla y la Estación (salida 115), continúa por Miraflores (salida 116), con un acceso a Guadarranque y a la carretera A-405 que se dirige hacia Castellar, Jimena y Ronda.

Se puede acceder a San Roque Centro (casco) por las salidas 117 (Parque de la Vida), 118 (El Toril) y 119 (El León o Cuatro Vientos). Desde el Toril parte la Autovía de Acceso a Gibraltar (CA-34), que se dirige hacia Puente Mayorga, Campamento, La Línea de la Concepción y Gibraltar.

CLIMATOLOGÍA

La climatología de la zona de estudio ha sido establecida en base a los datos proporcionados por la Agencia Estatal de Meteorología. Se ha tomado como referencia la información procedente de la estación meteorológica de Algeciras, ya que es la estación con una serie de datos más completa y más próxima a la zona de estudio. Ha sido necesario trabajar con series cronológicas de 10 años, pues si bien existen datos para completar series más amplias, el error estadístico a cometer al trabajar con series de diferentes años y extensión sería considerable.

Tipología climática

La tipología climática de la zona está condicionada por su localización geográfica, situada muy próxima a la costa del Mar Mediterráneo, por lo que la influencia marítima es acusada y el grado de continentalidad muy bajo. Asimismo, la cercanía al Estrecho de Gibraltar, supone “de facto” la existencia de una evidente influencia atlántica que se traduce en un bioclima termo-mediterráneo con ombroclima subhúmedo.

La gran influencia marítima supone la disminución de las precipitaciones y suaviza las temperaturas. Su cercanía al mar atenúa así mismo el carácter semi-húmedo de la provincia.

De acuerdo a las clasificaciones climáticas propuestas por Allué y Aston-Miller se considera un clima templado-cálido Mediterráneo con carácter subtropical y semiárido.

Régimen anual de temperaturas. Valores típicos

El régimen anual de temperaturas se caracteriza por:

La ausencia de invierno climático, considerándose que éste se presencia en los meses cuyas medidas están por debajo de 6oC. El mes más frío es enero, que además presenta una mínima de las medias inferior a 8oC.

Un verano cálido, con temperaturas superiores a los 20º C durante los meses de mayo a octubre, aunque la media de las máximas en Julio, agosto y septiembre no superan los 29º C.

Por todo lo mencionado hasta ahora se deduce que las estaciones intermedias, primavera y otoño, están bastante bien caracterizadas. Las temperaturas aumentan desde principios de abril hasta agosto, para descender a partir de octubre.

En general las temperaturas ascienden desde enero a agosto para descender de nuevo de forma suave y continua, sin producirse cambios bruscos ni en las temperaturas máximas medias, ni en las mínimas medias.

Régimen anual de precipitaciones.

La “Andalucía húmeda” se caracteriza por presentar precipitaciones superiores a 600mm. anuales. El área que nos ocupa forma parte de la misma, toda vez que las precipitaciones anuales en esta zona son muy irregulares, oscilando en el periodo observado entre 445,7 mm y 1.383,3 mm, es decir, en una relación de 1/3.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 375

El valor medio anual es de 810,6mm. y se sitúa muy próximo a la isoyeta de 800mm.

Siguiendo a Lautensach y Neuman se consideran meses secos los que reciben una precipitación menor de 30 mm de lluvia. Este periodo se corresponde con los meses de junio, Julio, agosto y septiembre.

La sequía es máxima en Julio y agosto debido, principalmente, a la proximidad del mar.

La extensión del periodo lluvioso guarda relación lógicamente con el periodo seco, el año medio de ambas estaciones indica un periodo de ocho meses, comprendiendo de enero a mayo y de octubre a diciembre.

El máximo pluviométrico medio mensual se registra en enero, con una precipitación de 145,7mm.

Las precipitaciones van aumentando de septiembre a enero y el retroceso comienza en febrero. La distribución media de las precipitaciones es la siguiente:

Enero	145,70 mm
Febrero	110,39
Marzo	81,39
Abril	68,04
Mayo	41,84
Junio	15,25
Julio	2,14
Agosto	1,22
Septiembre	20,43
Octubre	91,52
Noviembre	103,37
Diciembre	131,56
Anual	810,6mm.

Una característica a tener en cuenta en el estudio de las precipitaciones es el número de días en que éstas se producen. Los índices de intensidad mensuales se encuentran muy alejados de la media anual, existiendo además cuatro o cinco meses cuyos valores están por debajo de la misma (valores de signo negativo).

En cuanto a la naturaleza de las precipitaciones, la mayoría tiene lugar en forma líquida.

A continuación, y como resumen del presente apartado se adjunta: Distribución de precipitaciones y temperaturas.

Régimen anual de vientos.

Con carácter general para la comarca en la que se localiza la zona de estudio, los vientos predominantes de la zona son los provenientes del Este (levante) y del Oeste (poniente), seguidos por los provenientes del Sureste y Noroeste, siendo éstos últimos de carácter frío en la época invernal y presentando carácter de viento cálido terral en el verano.

El poniente suele ser fuerte y seco, originando a menudo precipitaciones y humedad relativa media en el ambiente. El levante es un viento frío y húmedo

Meses	Velocidad	Dirección
Enero	118 km/h.	NE
Febrero	178 km/h.	E
Marzo	89 km/h.	W
Abril	84 km/h.	SW
Mayo	86 km/h	SW

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 375

Junio	73 km/h.	NE
Julio	69 km/h	W
Agosto	73 km/h.	W
Septiembre	85 km/h.	SW
Octubre	73 km/h.	W
Noviembre	122 km/h.	NW
Diciembre	95 km/h.	NW

Del análisis de todos los datos de viento reseñados se desprende:

1) Las velocidades más intensas coinciden con las más frecuentes en direcciones de componentes E – W.
2) Las rachas máximas se producen también en direcciones de estas mismas componentes.
3) Los valores utilizados para corrección son vientos de velocidades inferiores a 7 km/h. Que corresponden a direcciones N, SE y S, si bien todos ellos tienen frecuencias muy bajas.
4) Las direcciones señaladas E y W ofrecen valores medios de velocidad muy altos que exigen la protección, bien topográfica, bien por medio de edificaciones, bien por medio de barreras de arbolado.

Otros elementos climáticos

La zona aparece libre de heladas durante la totalidad del año, en función de su benignidad climática y su localización geográfica que hace posible la influencia marítima.

La elevada humedad relativa, con una media anual de 78 y muy estable a lo largo del año, durante la noche y las frecuentes e intensas rociadas, suponen una aportación de agua importante para la vegetación, de gran duración y calidad por el agua nitrogenada que reciben con el rocío.

El régimen de nieblas aparece concentrado en los meses de octubre y noviembre con alguna menor intensidad en los meses de enero a marzo, presentándose generalmente densas y en función del régimen de vientos y humedad reinantes en todo el área del Estrecho.

La nubosidad es otro de los factores determinantes del clima de la zona debido a que influye directamente en la alta tasa de precipitaciones que se dan en algunas zonas, las nubes procedentes del Atlántico son arrastradas por el viento hacia el interior, entrando sin dificultad, donde al elevarse el terreno drásticamente en la zona y al ascender las nubes, el agua que contienen se condensa y cae en forma de precipitaciones, dándose por ello unas tasas de precipitaciones inusuales en estas latitudes.

Debido a la alta insolación, (3100 horas de insolación anual), y a la poca nubosidad, la insolación teórica debería ser la más alta de Andalucía, lo que se traduciría en una mayor temperatura, pero no es así debido al carácter atenuante de la vegetación y la cercanía al mar.

En lo referente al balance hídrico del área del proyecto, evaluado a partir de la evapotranspiración se constata que desde el mes de abril al mes de octubre debido a la falta de precipitaciones presenta un valor negativo. A partir de esas fechas, cuando aumentan las precipitaciones, se produce un fenómeno de recarga del suelo, que llega a colmatarse, elevando la escorrentía superficial, y permite que en el cálculo global del año sea positivo existiendo un exceso de agua.

GEOMORFOLOGIA

Según el Mapa Geotécnico General de Algeciras (4-12) (87), la zona de estudio se encuentra en la región III y más concretamente sobre el área III2 (Materiales arcillosos y detríticos). Atendiendo a los criterios de división y criterios generales del mapa, esta zona presenta un relieve ondulado, siendo frecuentes las zonas inestables, con materiales semipermeables o impermeables, que presentan un drenaje deficiente.

El relieve de la provincia de Cádiz es notable por su heterogeneidad litológica y estructural. Su principal característica es la variedad y el contraste, pudiéndose observar la casi totalidad de dominios y sistemas morfológicos propios de estas latitudes. Podemos definir dos dominios principales, litoral y sierra, los cuales son los que encontramos presentes en el área comprendida por la Bahía de Algeciras.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 375

Marco geológico

La zona en estudio y su entorno, está situada en el extremo suroccidental de las Cordilleras Béticas, caracterizada porque la mayor parte de los afloramientos son alóctonos, constituidos por unidades tectónicas, cada una de las cuales se ha situado en una época distinta y está más o menos caracterizada por una litología tipo. Dado que no puede pensarse en una cuenca sedimentaria tipo geosinclinal clásica, ya que los materiales, hasta alcanzar su emplazamiento, han sufrido una complicada trayectoria, no solo desde una óptica sedimentaria, sino, y principalmente, desde una actividad tectónica muy compleja, es por lo que la exposición geológica que sigue, se va a estructurar en base a la época de emplazamiento de las unidades tectónicas, según las ideas más extendidas de los diferentes autores y sobre todo en una caracterización litológica, que en última instancia es decisiva para el desarrollo de las actividades antrópicas como las que nos ocupan

Para sistematizar el estudio de los terrenos aflorantes en la zona se hace una primera división.

- Unidades preorogénicas
- Unidades postorogénicas.

Las primeras han sido afectadas por la Orogénia Alpina, sus materiales tienen edades comprendidas entre el Cretácico Superior y el Burdigaliense. Las segundas, que no han sido afectadas por la orogénica, fosilizan parcialmente a las anteriores y sus materiales tienen edades desde el Mioceno hasta la actualidad.

Entre las numerosas unidades preorogénicas definidas en este área (Campo de Gibraltar), se encuentran en la zona de estudio las siguientes:

- Unidad de Algeciras
- Unidad de Nogales
- Unidad del Aljibe.

Entre las formaciones postorogénicas se describen las siguientes:

- Plioceno
- Cuaternario

La Unidad de Algeciras está a su vez constituida por varias unidades litológicas menores, cuyas características principales son las siguientes:

- Facies del Flysch Senonense, constituida por una serie de secuencias turbidíticas, integradas por calizas cristalinas limosas, que pasan a calizas microcristalinas arcillosas, para terminar normalmente en arcillas. Este tipo de depósito corresponde a zonas de sedimentación de débil nivel de energía, en plataforma interior a talud por debajo de la isobata 100.

- Facies margosa con abundantes micritas arcillosas y arcillas que da la impresión de ser una continuación de las condiciones de sedimentación antes descritas, pero existen datos que indican un cambio, estos son, de una parte, la aparición de intrabioesparitas arenosas o limosas, que representan un aumento de la intensidad de las corrientes y el aumento de la influencia de la intensidad de las corrientes y el aumento de la influencia de terrígenos del grupo de las arenitas. De otra parte, los cambios laterales de facies a conglomerados intraformacionales, lo que induce una mayor influencia de terrígenos del grupo de las ruditas. Estos dos hechos localizados permiten afirmar que, si bien la sedimentación se produce en zonas de plataforma interior a talud, la tranquilidad energética del medio se ve alterada por impulsos en la energía de las corrientes provocadas por un aumento de la carga de las mismas. Esta facies presenta colores vivos, rojos, rosas, verdosos, etc., se apoya sobre el Flysch antes descrito y sirve de base a la siguiente facies.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 375

- Facies del Flysch de Algeciras, que da nombre a la unidad, tiene una edad Eoceno-Aquitaniense, se puede distinguir en ella:

  - Tramo inferior de secuencias turbidídicas, constituidas por intraesparitas o intrabioesparitas arenoso-limosas con interestratificación laminar y frecuentes huellas sedimentarias, presentan la característica de haberse depositado en un medio de alto nivel de energía, como son las corrientes de turbidez.

  - Tramo medio constituido por fangolitas y argilolitas con intercalaciones de limolitas, intraesparitas y otras, no puede ser considerado como una secuencia turbidítica.

  - Tramo superior formado por un Flysch muy potente en cuya base se presentan términos areníticos seguidos de fangolíticos, faltando en ocasiones el término lutítico superior, si bien cuando está presente tiene 20 m de biomicrita limosa en gruesas capas, sedimentado en una zona de bajo nivel de energía por debajo de la isobata 100.

La Unidad de Nogales constituida por una sucesión de micrítas y biomicrítas arcillosas y areniscas en la que las primeras representan depósitos en zonas de sedimentación de bajo nivel de energía y las areniscas depósitos en zonas de sedimentación de alto nivel de energía, en general de tipo costero, no significa que se hayan producido fenómenos sucesivos, dada la ritmicidad de los materiales, en los que la cuenca asciende y desciende originándose un tipo de sedimentación u otro (plataforma interior o costera), sino que en realidad, de lo que se trata es de incrementos intermitentes en la energía de las corrientes, o incluso de pulsaciones tectónicas, que originan el fenómeno de las corrientes de turbidez.

No obstante, lo dicho, es innegable la presencia de ciertos caracteres turbidíticos, así como una ritmicidad de aportes de materiales terrígenos de tamaño arenas en el seno de una sucesión de materiales carbonatados-arcillosos, sin que llegue a tratarse de una facies Flysch típica.

La Unidad del Aljibe está integrada por varias unidades litológicas, cuyas características más singulares se describen a continuación:

- Facies arcillosa basal, potente y uniforme, originada en una zona de débil nivel de energía, con aportes masivos de componentes lutíticos.

- Facies de Benaiza, constituida por la alternancia de arcillas rojizas y micritas y vicritas arcillosas, es una variación lateral de facies de la facies basal arcillosa anterior. La presencia de calizas de tipo esparítico en intercalaciones en capas de 0,4 a 0,6 m significa un incremento en el nivel de energía de las corrientes, semejante al de una zona costera de alto nivel de energía de sedimentación, lo que se traduce en el lavado de ciertos elementos. El carácter circunstancial de estas corrientes, origina litologías de distribución muy concreta y de algún modo restringida (paquete de calizas al N. de La Línea). Este proceso sedimentario parece tener el mismo origen del que ha dado lugar a una facies margosa de la Unidad de Algeciras, es decir fluctuaciones temporales en la energía de las corrientes.

- Facies de la arenisca del Aljibe, en realidad es una facies Flysch con caracteres diferenciales según el área de observación elegida. En la que nos ocupa, predominan los niveles areníticos sobre los fangolíticos, faltando casi por completo los términos lutíticos superiores. Las areniscas de esta zona, destacaban por su abundancia en cuarzo, en las subarkosas concretamente se han encontrado porcentajes superiores al 75%, con redondeamiento nulo para las granulometrías menores, calibrado malo. La matriz cuando existe es de naturaleza arcillosa, sericítica o ferruginosa. Cuando no existe, aparece un cemento de naturaleza feldespática y menos frecuentemente silícea.

  El Plioceno se puede dividir en:

  - unidad arenosa inferior
  - unidad carbonatada superior

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 375

La primera presenta un predominio de material arenítico, de distinto tipo, con un buen redondeamiento y esfericidad en las arenas cuarzos. Parece que la sedimentación se ha producido en una cuenca marina con un alto nivel de energía. Esta unidad presenta intercalaciones de roca carbonatada entre las areniscas.

La unidad carbonatada, con afloramientos de escasa importancia, se haya constituida por bioesparítas, bioesparrudítas e intrabioesparítas, mezcladas con abundante arena de cuarzo, chert y feldespato. La sedimentación de estos materiales, al igual que la de la unidad anterior se ha producido en zonas litorales, con alto nivel de energía.

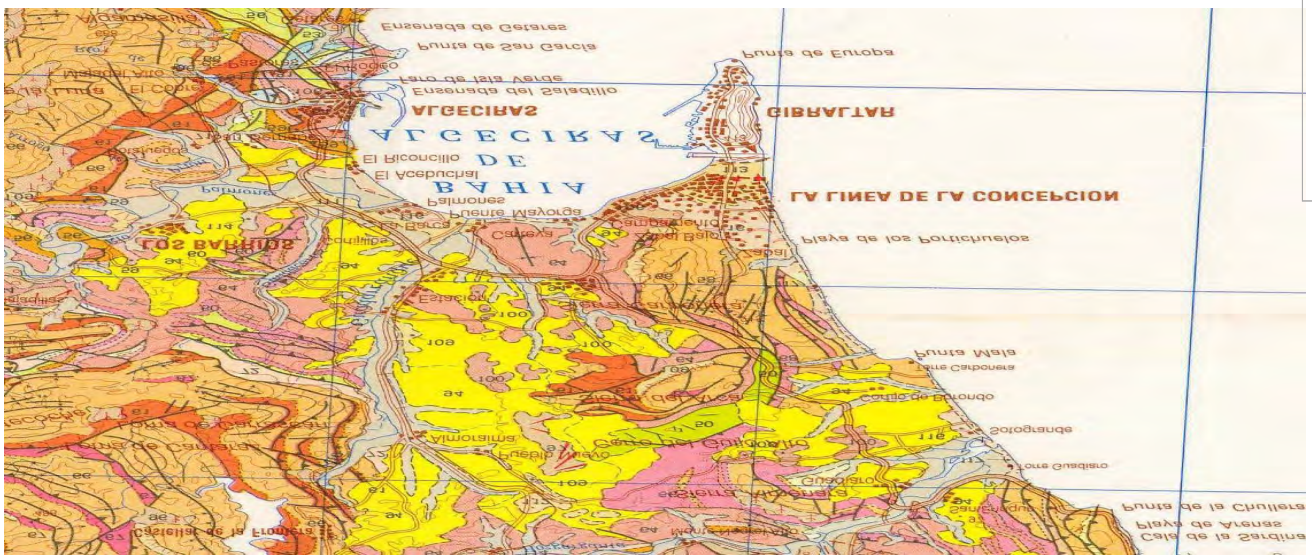
El Cuaternario está constituido por materiales procedentes de ámbitos sedimentarios continentales, pudiéndose establecer estos grupos:

- Aluviones modernos, que son una mezcla de arenas y limos.
- Playas y dunas, formación arenosa de desarrollo variable a lo largo del litoral.
- Derrubios, constituidos por masas de materiales más o menos consistentes, movilizados consecuencia de procesos de deslizamiento y reptación bien antiguos, bien recientes.

Geología del Sector

Los terrenos se encuentran en la Unidad Litológica no 6, Arcillas y margas con areniscas y caliza, constituida por arcillas y margas de colores marrones y pardo oscuros, con intercalaciones de arenisca y calizas. Las calizas se hacen más potentes en las proximidades de Sierra Carbonera. En los suelos, objeto del presente proyecto, las arcillas y margas están recubiertas por coluvial y/o eluvial.

A continuación, se muestra el Mapa Geológico de España para la zona de estudio:



Suelos

Mediante la siguiente descripción de los suelos que conforman la zona objeto de estudio, se hará referencia a la edafología, el factor cualitativo de estas superficies, su composición y riqueza potencial frente a usos y aprovechamientos presentes y futuros.

En general, el T. M. de San Roque tiene una litología base dominante de Areniscas y Conglomerados tipo Flysch, y con la historia geológica descrita anteriormente, hay que considerar la morfología como determinante de la evolución de los suelos.

Según el Mapa de Capacidad de Uso General de Tierras de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, el suelo del término de San Roque tiene una capacidad Marginal, exceptuando algunos

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 375

roales de capacidad Moderada y Buena, coincidiendo con algunos valles y tramos fluviales. Por el contrario, el mapa de Capacidad de Uso Forestal considera el suelo del término como Apto con algunas limitaciones, siendo excelente para Alcornocales y Acebuchales. Se tratan, en general, de tierras que se encuentran en la frontera Forestal – Agrícola.

En concreto, en la zona de estudio, la unidad existente es la correspondiente a Vertisuelos litomorfos y topomorfos encontrándose en fondos de los valles y las lomas contiguas con pendientes suaves para los topomorfos (<7%) y algo más importantes en los litomorfos (rondando el 15%). La presencia de arcilla montmorillonita aporta el carácter vértico que se manifiesta en la superficie en la presencia de grietas de desecación y en la existencia de superficies de fricción, silkensides, entre las unidades de la estructura.

La litología base la componen arcillas, margas y esquistos calizos del Eoceno Flysch, aunque en ocasiones se trata de una capa tan delgada que afloran las arcillas triásicas de gran espesor del Keuper lagunar, roca aflorante en muchos de los suelos de la zona.

El perfil general es tipo A(B)C o Ap(B)gC. Se encuentran vestigios antrópicos grumosos relacionados con la fracción mineral.

La vocación de estos suelos es el cultivo de secano, los cereales y leguminosas, también en las laderas el Pastizal-Matorral.

Altimetría

La altimetría de la zona objeto del Plan Parcial está comprendida entre los 10 y 20 m sobre el nivel del mar. Las mayores altitudes aparecen localizadas en la zona norte.

Pendientes

Se trata de una zona de pendientes muy suaves hacia el Sur y el Oeste, desde la colina donde se asienta el núcleo urbano de la ciudad de San Roque. La escorrentía se produce a velocidades muy pequeñas no presentando problema alguno debido a la mínima superficie de la cuenca que vierte en los suelos que conforman el ámbito de estudio.

HIDROLOGIA

Hidrología superficial

En el área de San Roque existen tres grandes cuencas hidrológicas, representadas por los dos sistemas fluviales más importantes Guadiaro-Hozgarganta y Guadarranque-Madre Vieja, y por un sistema de transición representado por el arroyo Guadalquiton-Borondo.

El ámbito de estudio se encuentra inmerso en el Sistema Guadarranque–MadreVieja. En las proximidades al ámbito del proyecto se localiza el arroyo MadreVieja, afluente del río Guadarranque y considerado como el segundo cauce más importante de este sistema, que recoge las aguas de la cuenca de la Sierra. Se caracteriza por un elevado grado en su calidad ambiental en los tramos más altos degradándose con celeridad hasta la confluencia con el Guadarranque.

En el Sistema Guadarranque-Madre Vieja hay que diferenciar tres grandes cursos. El primero lo forma el Guadarranque propiamente dicho, que discurre como frontera Oeste del término con Los Barrios, con el que comparte la cuenca. Hay que hacer notar que la mayoría de las necesidades de abastecimiento de los núcleos del término proceden del curso alto del Guadarranque, de acuerdo con el Plan Guadarranque, del embalse del mismo nombre. La capacidad actual de este sistema es de 61 Hm3/ año, pero con los planes previstos crecerá hasta 115 Hm3 /año. Los afluentes del Guadarranque dentro del término son el arroyo Dulce y el Miraflores, en el que se sitúa el embalse del mismo nombre, y al que llega el canal de traída de aguas desde el embalse.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 375

El arroyo más importante en las proximidades del sector desde un punto de vista ambiental y dentro del ámbito municipal es el de la Madre Vieja. Dicho arroyo estructura todo el sector Oeste del Término y recoge aguas de la Sierra del Arca, recorriendo los Alcornocales y Pinares al Norte del Núcleo Histórico y coincidiendo en parte de sus tramos con recorridos básicos de la vieja Cañada Real. Da soporte a algunos de los entornos ambientales de mayor interés del territorio, y posee un bosque de Galería excelente en alguno de sus tramos. De igual forma en este sector y desembocando directamente en la Bahía de Algeciras discurre el arroyo de Los Gallegos que recoge aguas de La Sierra de Carbonera y el Cerros del Castellón. A este arroyo vierten las aguas de la Central Térmica de San Roque.

Hidrología subterránea

La presencia y distribución de las aguas Subterráneas se relaciona directamente con la existencia de estratos impermeables o de escasa permeabilidad bajo estratos más modernos y permeables. Así los acuíferos
resultantes se nombran en referencia a su razón geológica. El ámbito de estudio se localiza en el Sistema de la Cuenca Hidrográfica del Sur, que abarca toda la Cuenca el Campo de Gibraltar hasta el río Guadalhorce.

En el término de San Roque se constata la presencia de cuatro acuíferos dendríticos que determinan sendas unidades hidrogeológicas:

- Acuífero Pliocuaternario de Guadarranque-Palmones.
- Cuaternario de La Línea.
- Plioceno de Sotogrande.
- Depósitos aluviales del Guadiaro.

La zona de proyecto se encuentra sobre el acuífero Pliocuaternario de Guadarranque-Palmones. Es el más importante depósito por su capacidad y tamaño (105 km2). Se extiende en la cuenca baja del Guadarranque desde la Sierra de Los Melones y la Sierra de Montecoche hasta la desembocadura en Carteya. También ocupa parte del curso bajo del Palmones. En el término se adentra, ocupando el subsuelo del Pinar del Rey, Albarracín y la cuenca del arroyo de la Madre Vieja. Sus recursos renovables medios son de unos 16-18 Hm3/año y las reservas totales evaluadas de 84 Hm3. Actualmente se explotan unos 2-3 Hm3 /año generalmente para el riego de huertos y cultivos. Sus límites y su sustrato impermeable los constituyen las formaciones margoarcillosas de las Unidades del Campo de Gibraltar. Su permeabilidad varía entre 4 x 10-7 y 5 x 10-3 m/s; su porosidad eficaz podría ser del orden del 2-3%. En la mayor parte del acuífero el agua se encuentra a menos de 20 metros de profundidad.

La calidad de las aguas es buena, aunque existe cierta contaminación detectada cuya principal causa son los fertilizantes nitrogenados, utilizados en las actividades agrícolas.

AGROLOGIA

Desde el punto de vista edafológico, las formaciones superficiales existentes son autóctonas o
para autóctonas y, casi de forma generalizada, se corresponden a vertisoles o suelos de gran contenido en arcillas (más del 30%), conocidos en la zona como “bujeos”. Son suelos de horizontes poco diferenciados, generalmente de poco espesor, aumentando éste en las laderas bajas. Tienen estructura en bloques y son duros en seco, malos para labrar, básicos y con pedregosidad. Estas características condicionan la morfogénesis dominante: abundan los fenómenos de retracción (grandes grietas en el verano) e hinchamiento que perjudican el enraizamiento. El drenaje es deficiente y son frecuentes los fenómenos de hidromorfía de masa (en pendientes suaves) que impiden una buena aireación y favorecen enormemente los procesos solifluidales ayudados por el pisoteo del ganado vacuno.

Estos suelos arcillosos y las pendientes relativamente suaves, unidas a su fácil acceso y proximidad a núcleos de población, hacen que nos encontremos hoy ante paisajes muy modificados por el hombre, que ha destruido la vegetación potencial (bosque de acebuches fundamentalmente), correspondiente a la serie termomediterránea del acebuche, para cultivar o pastorear. Así nos encontramos con:

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 375

1. Laderas con pastizales en las que dominan compuestas, gramíneas y leguminosas, que debido a su agostamiento en la época árida imprimen variedad estacional en el paisaje, pues contrasta su color marrón del verano con el verde intenso que adquieren a partir de las primeras lluvias. Son pastos de calidad media o alta, que sustentan la ganadería. En cuanto la presión del ganado desaparece, el matorral las coloniza, quedando patente que constituyen una unidad ambiental artificial mantenida por los intereses económicos del hombre.
2. Laderas cubiertas por matorral, que se encuentran en lo alto de los cerros o en cualquier zona que ha dejado de pastorearse. Es el dominio de la asociación acebuche palmito-lentisco, acompañados, entre otras especies, por torvisco, matagallo, jerguen... Frecuentemente se estructuran en grandes bolas muy densas indicativas de su estado de degradación.
3. Laderas con bosque. Son escasas, pero quedan testimonio de lo que en potencia correspondería a esta unidad de paisaje. Son pequeñas superficies de acebuchales (a veces acompañados de alcornoques, como es el caso, o algarrobos y con matorral similar al de la unidad ambiental anterior) que han resistidos los usos y manejos a los que tradicionalmente se han visto sometidos (ramoneo, poda para hincos, tala total porroturación...). Están adehesados y degradados, pero aún es posible encontrar algunas masas bien conservadas. Su regeneración y expansión es difícil, pues continúan recibiendo fuerte presión y los usos alternativos para el espacio que ocupan siguen constituyendo un peligro para su conservación. La dehesa como explotación mixta es una opción que ofrece una alternativa a la disyuntiva entre el aprovechamiento económico y la conservación de los recursos naturales.
4. Fondos de barranco que constituyen un claro refugio para la vegetación y destacan en el paisaje como densos cordones verdes. El estrato que domina es el arbustivo y, junto con las adelfas, lo forman las mismas especies que componen el bosque y matorral.
5. Cultivos de secano, fundamentalmente de cereal, maíz y remolacha. En décadas anteriores ocuparon áreas más amplias, pero los bajos rendimientos y las dificultades de mecanización derivadas de la pendiente y la pedregosidad han causado su abandono y sustitución por pastos o matorral.

Fisiográficamente, los rasgos que definen esta unidad, que ocupa el 35% del Campo de Gibraltar, son la escasa altitud, no superior a los 300 m., y una geomorfología denudativa que se resuelve en cerros y colinas separadas entre sí por una densa red hidrográfica. Son oteros, colinas y cerros típicos del Euceno, encuadrándose su calidad y clase agrológica entre III y IV. Es una sucesión de divisorias de aguas, muy estrechas a veces, y de barrancos, siendo las formas dominantes las laderas y los fondos de barrancos.

Su perfil se corresponde con el tipo AC presentando en los primeros 50cm una textura arcillo-arenosa de color oscuro de límites plásticos importantes muy significativos en este tipo de materiales, a veces con elevados índices de expansividad. Posee materia orgánica importante debido a la elevada existencia de raíces, pero muy bajo en material fertilizante. A partir de dicha profundidad la granulometría se modifica considerablemente y aumenta el porcentaje de limos y la existencia de pedregosidad.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 375

VEGETACIÓN REAL. UNIDADES VEGETALES

En el ámbito del proyecto se han producido importantísimas transformaciones efectuadas por el hombre, instalaciones del vivero “Agrojardín” y edificaciones aisladas, predominando en el resto teselas de vegetación ruderal, conjuntos de aquella vegetación propia de los espacios fuertemente antropizados, es decir, las inmediaciones de asentamientos humanos, márgenes de caminos y carreteras, espacios suburbanos, escombreras, campos de cultivo abandonados, con diferentes grados de cobertura que no reúnen las condiciones adecuadas de estabilidad.

A continuación, se procede a la descripción de cada una de las unidades de vegetación detectadas en el ámbito de estudio:

UNIDAD 1. UV-1 ZONAS INFORESTALES.

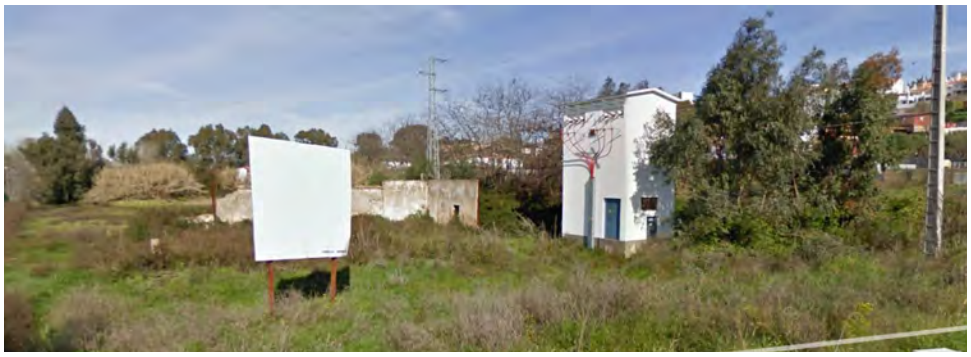
En esta unidad se incluyen todos los espacios fuertemente antropizados, como es el caso de las instalaciones del vivero “Agrojardín” tanto las naves comerciales como el resto de aparcamientos y viarios.

Estas zonas carecen completamente de vegetación, únicamente la jardinería de la zona del aparcamiento, caracterizándose por pavimentos construidos con materiales externos (hormigón, zahorra, etc…). La calidad ambiental es extremadamente baja.



UNIDAD 2. UV-2 VEGETACIÓN RUDERAL

La unidad “Vegetación ruderal” se encuentra representada por aquella vegetación propia de los espacios fuertemente antropizados, es decir, las inmediaciones de asentamientos humanos, márgenes de caminos y carreteras, espacios suburbanos, escombreras, campos de cultivo abandonados, etc. La calidad de las formaciones vegetales existentes es muy baja, ya que la vegetación se encuentra de forma general en estados evolutivos muy bajos, apareciendo especies como gramíneas, compuestas y leguminosas. Dada la fuerte alteración del medio en este ámbito, en numerosas ocasiones aparecen zonas donde la vegetación es incluso inexistente. Se encuentra algún ejemplar de Eucalipto rojo (*Eucaliptus camaldulensis*) en muy mal estado, como único representante de la vegetación arbórea.



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 375

FAUNA

Hábitats faunísticos

La acción del hombre y su cultura de relación-aprovechamiento con el medio natural son el gran factor determinante de la Biodiversidad actual en la zona del proyecto. La biodiversidad presente en el área de estudio es muy escasa en base a dos razones. Por un lado, se trata de un área con una implantación de una gran superficie comercial “Agrojardín”, totalmente urbanizada, y en el resto del ámbito del proyecto se localiza una vegetación de muy escaso valor ambiental, muy próxima a las zonas urbanas e industriales colindantes al proyecto.

Para ello se han determinado dos Hábitats, claramente diferenciados:

HABITAT 1. H-1 ZONAS COMERCIALES

Este tipo de hábitat, originado por la ocupación del uso comercial, se caracteriza por la predominancia de infraestructuras, construcciones y zonas de carácter suburbano, donde la vegetación de carácter natural es prácticamente inexistente. La presencia de especies faunísticas es muy escasa y se limita únicamente a aquellas adaptadas a los ambientes fuertemente antrópizados.

HABITAT 2. H-2 ZONAS DE VEGETACIÓN RUDERAL

La calidad de las formaciones vegetales existentes es muy baja e inestable, no ofreciendo recursos destacables a la fauna, por lo que su diversidad faunística es muy baja.

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO PERCEPTUAL

Las unidades paisajísticas detectadas en la zona de estudio son:

UNIDAD PAISAJÍSTICA 1 UP-1 ZONAS DE CARACTER COMERCIAL

La presente unidad paisajística incluye el área de uso de carácter comercial localizada en el entorno próximo a la Autovía A-7. Esta unidad paisajística se caracteriza por la existencia de las instalaciones del vivero “Agrojardín”.

Estas instalaciones conforman una entidad espacial de calidad paisajística muy baja, no presentando atracción estética de especial interés. La fragilidad paisajística de esta unidad es muy baja.

UNIDAD PAISAJÍSTICA 2 UP-2 AREAS RUDERALES

La presente unidad paisajística incluye el resto del área del sector. Esta unidad paisajística también fuertemente antropizada, se caracteriza por la existencia de formaciones vegetales de muy baja calidad al igual que ocurre con el paisaje, no presentando atracción estética de especial interés. La fragilidad paisajística de esta unidad es muy baja.

Valoración del paisaje

Desde el punto de vista paisajístico, y a raíz del estudio de la visibilidad realizado, se han identificado las principales vistas hacia el paisaje y las zonas de afección visual hacia los Recursos Paisajísticos, asignando el valor visual de los Recursos Paisajísticos en función de su visibilidad, identificando y valorando los posibles impactos visuales de la adaptación de la zona de protección sobre el paisaje, resultando que los suelos integrados en el ámbito del presente Plan Parcial corresponden a una zona bastante degradada con especial incidencia en el perfil que construyen las industrias pesadas, las chimeneas, las edificaciones comerciales, industriales y residenciales existentes en el sector colindante. Por ello, el paisaje es de baja

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 375

calidad, muy pobre y de ningún valor estético, hecho éste que se ve potenciado por la acumulación de residuos especialmente en periodo estival dado su proximidad a la A-7.

Por todo ello, las actuaciones propuestas en el Plan Parcial no representan consecuencias negativas sobre el paisaje que presenta una baja fragilidad. Por el contrario, estas actuaciones pueden representar una mejora notable en el área de estudio, ya que el desarrollo urbanístico de este suelo traerá consigo una ordenación y ajardinamiento con la creación de zonas verdes y alineaciones de arbolado.

DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES

La determinación de las Unidades Ambientales es una forma de clasificar el territorio siguiendo determinados criterios, de modo que las parcelas distinguidas reúnan ciertas propiedades. Se trata aquí de definir y delimitar unas unidades homogéneas cuyos rasgos determinantes sean los de sus cualidades naturales o ambientales. Se busca una división espacial de la totalidad del territorio en unidades ambientales irregulares extensas, buscando la homogeneidad de los elementos definitorios mediante la combinación de indicadores ambientales como la homogeneidad fisiográfica (topografía y pendientes), la vegetación, los usos del suelo o el paisaje. En la definición de las unidades ambientales homogéneas se busca también que reaccionen con comportamientos similares en lo relativo a aptitudes y limitaciones de uso.

En función de las unidades ambientales se valorarán los méritos de conservación de cada punto del territorio, las amenazas de éste por actividades expectantes incompatibles con el mantenimiento de la calidad ambiental, la vocación natural del suelo, las degradaciones e impactos existentes, la capacidad de acogida, etc.

UNIDAD AMBIENTAL. UA-1 ZONAS DE CARÁCTER COMERCIAL



La unidad ambiental “Zonas de carácter comercial” incluye un sector territorial en el que se desarrolla un uso de carácter comercial, localizado en el entorno próximo a la Autovía A-7.

La característica definitoria de esta unidad es la existencia de construcciones de carácter comercial, vivero “Agrojardín”, actualmente en abandono.

Dada la escasez de elementos naturales y arquitectónicos de interés, la calidad intrínseca del paisaje es baja, siendo la nota característica la predominancia naves comerciales, actualmente abandonadas, algunas de ellas con grandes letreros muy visibles.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 375

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES.

Debido al elevado grado de intervención antrópica, la calidad ambiental y del paisaje es muy baja. Dada la ausencia de vegetación de este área y el abandono de las instalaciones comerciales que están permitiendo que se conviertan en foco de acumulación de residuos, con proliferación de la fauna asociada a este tipo de hábitat y con usos inadecuados de estas instalaciones.

VALORACIÓN CUALITATIVA

En definitiva, ante las características detectadas se concluye que la sensibilidad de la presente unidad ambiental es muy baja, y por tanto con una capacidad de acogida de impactos muy alta

UNIDAD AMBIENTAL. UA-2 ZONAS RUDERALES.



Las zonas ruderales del ámbito de estudio se corresponden con aquellos espacios en los que aparece una vegetación fuertemente alterada por la presencia humana, de tal modo que las especies detectadas se encuentran en los estados evolutivos más bajos.

Se reconocen como una serie de terrenos, donde sus características naturales y paisajísticas aparecen muy degradadas desde el punto de vista ambiental. Significando que, en todas las zonas, las actividades que se ha llevado a cabo en ella, han potenciado el riesgo de erosión, ya que, entre otros efectos, la cobertura vegetal ha sido eliminada, quedando reducida a pastizal y matorral, a veces acompañado por algunas manchas de especies arbóreas alóctonas como son los eucaliptos.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES.

Este grado de intervención en los terrenos, aun cuando no tienen uso en la actualidad, hace que se sigan deteriorando por una serie de actividades antrópicas generadoras de impacto en esta unidad, como son la circulación intensa de tráfico rodado en la A-7, los vertidos ilegales y la infraestructura de transporte viéndose fuertemente degradados en el periodo estival.

Debido al elevado grado de intervención antrópica, la calidad intrínseca de este paisaje es muy baja.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 375

Dada la ausencia de vegetación de estas áreas, el riesgo natural de incendios es bajo, siendo mayor este riesgo por la elevada cantidad de actividades incontroladas que se desarrolla en esta zona, que hacen que el riesgo de incendios sea medio. Por esa misma ausencia de vegetación el riesgo de erosión en estas zonas es elevado.

VALORACIÓN CUALITATIVA

Se puede afirmar, que aunque mayor que la unidad anterior, la sensibilidad ambiental de esta unidad sigue siendo baja y por tanto la capacidad de acogida de impactos alta.

AFECCIONES TERRITORIALES

VIAS PECUARIAS

No existen en el sector vías pecuarias.

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (RENPA)

La parcela no se encuentra incluida dentro de los límites de ningún espacio con figura de protección según la Ley 2/1989 de Espacios Naturales Protegidos. Tampoco se encuentra afectada por ninguna zona LIC (Lugar de Importancia Comunitaria), ZEC (Zona de especial Conservación) ni se encuentra incluida en la Red Natura 2000.

PATRIMONIO HISTORICO-CULTURAL Y ARQUEOLOGICO

Se consideran recursos culturales de interés territorial aquellos que contengan valores expresivos de la identidad del Campo de Gibraltar en relación con el patrimonio histórico y los usos tradicionales vinculados al medio rural, a la costa y/o a la defensa histórica del litoral, por ser manifestación de modos de ocupación y explotación del territorio ya en desuso, o por contribuir al reconocimiento de hechos históricos de interés para el ámbito.

No existen en el área sobre la que se formula el presente estudio ningún elemento que haya sido merecedor de su inclusión como recurso cultural de interés territorial.

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El Plan Parcial afecta puntualmente a la zona de policía de arroyo Madrevieja, correspondiéndose dicha zona con el aparcamiento del vivero existente en la actualidad.

De acuerdo con las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y con la Ley 9/2010 del 30 de Julio, de Aguas de Andalucía, se han recogido en el sector las siguientes limitaciones de uso:

- La zona de policía de 100 m del cauce del Arroyo Madrevieja, en la que solo podrán ser autorizadas por la consejería competente en materia de agua aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe.
- Con carácter previo a la ejecución del Proyecto de Urbanización Parcial se deberá solicitar autorización de obras en zona de policía.
- En el caso de la zona inundable de 500 años del Arroyo Madrevieja, los usos admisibles en la llanura de inundación (o zona inundable) definida serán siempre compatibles con este riesgo, asegurándose la rápida evacuación de los caudales extraordinarios, evitando la implantación de cualquier estructura que pueda suponer un obstáculo a dicha evacuación. Por eso en la Alternativa 2 se contempla la ubicación de un Espacio libre público, en esta zona inundable.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 375

CARRETERAS

Según la Ley 25/1988 del 29 de Julio, de carreteras, desarrollada en el Reglamento de carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

La A-7, Autovía del Mediterráneo, llega desde Algeciras hasta la rotonda situada en San Diego, pasando desde este punto a ser la llamada carretera Nacional N-340 (A-7). Esta autovía también sirve de acceso a las poblaciones de Algeciras, Los Barrios, la refinería de San Roque y demás plantas industriales de la zona. La existencia de la A-7 (N-340) en el límite Sur del sector establece las siguientes limitaciones de uso:

1. En una zona de servidumbre de 25m desde el dominio público, las expuestas en el art. 22 de la Ley.
2. Sobre una zona de afección de 100m desde el dominio público, las recogidas en el art. 23 de la Ley.
3. La Ley fija también una banda “no edificable” definida en el art. 25.

En el plano se reflejan las servidumbres y afecciones de las tres zonas. Dichas afecciones han sido informadas favorablemente por los Servicios Técnicos de la Unidad de Carreteras en Cádiz de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento en la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del área 017- SR, T. M. de San Roque.

Además, en la presente redacción se ha tenido en cuenta las limitaciones del Decreto 6/2012 de contaminación acústica de Andalucía y las limitaciones recogidas en el ANEXO 6 de estudio acústico operacional para que las edificaciones futuras no reciban un nivel de ruido por encima de los límites admisibles estipulados por dicho Decreto.



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 375

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

En este apartado se realizará una identificación y valoración de los impactos generados como consecuencia del desarrollo del Plan Parcial, teniendo en cuenta la Alternativa elegida que será justificada en el apartado h).

Elementos generadores de efectos sobre el medio ambiente

Los efectos del Plan Parcial de Ordenación del Sector 017–SR –2 se clasifican en dos grupos. Estos elementos son susceptibles de generar impactos de carácter positivo o negativo sobre las variables ambientales consideradas, alterando las condiciones preoperacionales del medio.

- Generales:
  - Determinación de usos.
  - Determinación de niveles de intensidad de ocupación (densidad, edificabilidad, ocupación, aprovechamiento, alturas).

- Sobre los sistemas generales:
  - Sistemas de comunicación.
  - Zonas verdes.
  - Equipamiento comunitario.

Elementos receptores de los efectos ambientales

Los elementos receptores de impacto lo constituyen los diferentes componentes del medio que pueden verse afectados por la modificación del planeamiento. Estos componentes están encuadrados dentro del Sistema Físico- Natural o del Sistema Socioeconómico y Cultural. Para identificarlos adecuadamente es necesario apoyarse en un buen conocimiento del medio y en un proyecto suficientemente definido.

- Medio natural:
  - Aire
  - Tierra
  - Suelo
  - Agua
  - Flora
  - Fauna
  - Medio perceptual

- Medio socioeconómicos
  - Usos del territorio
  - Cultural
  - Infraestructuras
  - Aspectos humanos

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 375

Caracterización de los efectos

Con el objeto de facilitar la comprensión de los impactos presentes en la Matriz de Identificación, se han realizado los apartados siguientes:

- Descripción básica del Impacto.
- Cuantificación de los efectos.
- Tipificación del Impacto.

Cada descripción corresponde con cada uno de los subsistemas considerados para la presente Plan Parcial, englobando a las variables ambientales correspondientes. Así, se presentan las siguientes:

- MEDIO INERTE: Aire, Suelo y Agua.
- MEDIO BIÓTICO: Vegetación y Fauna.
- MEDIO PERCEPTUAL: Paisaje.
- USOS DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS: Desarrollo urbano, Zonas verdes, Red de comunicaciones, Red de abastecimiento, Red de saneamiento.
- FACTOR HUMANO: Economía y Empleo, Calidad de Vida.
- MEDIO CULTURAL: Patrimonio Histórico.
- FIGURAS ADMINISTRATIVAS: Parques Naturales, Zonas de Especial Conservación y Vías pecuarias.
- CAMBIO CLIMÁTICO

MEDIO INERTE

- **Suelo:** Los movimientos de tierra que serán necesarios acometer para nivelar y explanar la zona que se urbanizará y la realización de excavaciones en zanjas para las conducciones correspondientes a las instalaciones, son las actuaciones de cierta incidencia ambiental durante el período de tiempo que duren las obras. Algunas de estas operaciones provocarán el arrastre y la pérdida de suelo, favorecidos, asimismo, por el incremento de la inclinación de las pendientes y la eliminación de parte de la cubierta vegetal. Sin embargo, las zonas objeto de actuación son de escasa pendiente, lo cual minimiza la posible erosión que se pueda producir durante la fase de realización de las obras, además aplicándole sus adecuadas medidas correctoras este impacto se reducirá hasta prácticamente su desaparición.

  - Cuantificación de efecto: NEGATIVO PERMANENTE MÍNIMO COMPATIBLE
  - Tipificación del impacto: IMPACTO NEGATIVO MÍNIMO COMPATIBLE (se establecen medidas correctoras) respecto a la ocupación del suelo.

- **Atmósfera**: Las consecuencias de la urbanización en esta zona, en lo que se refiere a la contaminación atmosférica, se limitarán a la fase de construcción, consistente en la emisión de polvo y ruido a la atmósfera. Dada las medidas correctoras que se describirán a continuación, no se prevén afecciones de consideración en este sentido.

  - **Cielo nocturno y contaminación lumínica**: El planeamiento urbanístico adaptará sus determinaciones a las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 A ea-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 375

- **Contaminación acústica**: Debido al alto grado de antropización actual de la zona, la modificación propuesta conllevará un mínimo incremento en los niveles de ruido en la zona, al pasar de un suelo urbanizable sectorizado a un suelo de uso comercial-residencial, pero en una pequeña parcela rodeada de suelo ya urbanizado. No se contemplan efectos significativos para la fauna o flora, ni tampoco se observa que la ubicación pueda conllevar molestias para los futuros habitantes de la zona por parte de ruidos procedentes de otros elementos territoriales que puedan afectar al bienestar de las personas. No obstante, se ha realizado Estudio acústico preoperacional más reciente con fecha de octubre de 2019 (anexo 3), que NO SE SUPERAN los límites máximos permitidos en cuanto a los objetivos de calidad acústica en áreas de sensibilidad acústica que se establecen en las Tablas I y II del Capítulo I del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica en Andalucía.
  - Cuantificación de efecto: NEGATIVO TEMPORAL MÍNIMO REVERSIBLE (durante la fase de construcción (emisión de polvo, ruido y contaminación lumínica)
  - Tipificación del impacto: IMPACTO NEGATIVO MÍNIMO COMPATIBLE (se establecen medidas correctoras) respecto a la contaminación atmosférica en fase de construcción.

- **Hidrología y Dominio Público Hidráulico**: La red hidrográfica de la zona de estudio corresponde a la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, concretamente en la cuenca del Arroyo Madre Vieja el ámbito del Plan Parcial afecta puntualmente a la zona de policía de este arroyo, correspondiéndose dicha zona con el aparcamiento del vivero existente en la actualidad.

  - Por tanto y de acuerdo con las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y con la Ley 9/2010 del 30 de Julio, de Aguas de Andalucía, se han recogido en el sector las siguientes limitaciones de uso:

    - La zona de policía de 100 m del cauce del Arroyo Madrevieja, en la que solo podrán ser autorizadas por la consejería competente en materia de agua aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe.
    - Con carácter previo a la ejecución del Proyecto de Urbanización Parcial se deberá solicitar autorización de obras en zona de policía.
    - En el caso de la zona inundable de 500 años del Arroyo Madrevieja, los usos admisibles en la llanura de inundación (o zona inundable) definida serán siempre compatibles con este riesgo, asegurándose la rápida evacuación de los caudales extraordinarios, evitando la implantación de cualquier estructura que pueda suponer un obstáculo a dicha evacuación. Por eso en la Alternativa 2 se contempla la ubicación de un Espacio libre público, en esta zona inundable.

      - Riesgos de inundación. Efecto NEGATIVO PERMANENTE MÍNIMO COMPATIBLE
      - Disponibilidad agua Efecto NEGATIVO PERMANENTE MÍNIMO COMPATIBLE
      - Saneamiento y depuración de aguas. Sin efectos.
      - Contaminación hidrología superficial y subterránea. Sin efectos.

MEDIO BIÓTICO

- **Vegetación y Fauna:** Las zonas donde se ubicarán nuevas edificaciones objeto del Plan Parcial propuesto no presentan vegetación natural de gran relevancia. El sustrato herbáceo es el predominante, dónde se encuentran especies típicas de un carácter muy antropófilo como la altabaca (Dittrichia viscosa). En el sustrato arbustivo las especies más presentes son los cañaverales (Arundo donax) y los zarzales (Rubus ulmifolius) que aparecen de forma difusa entre el dosel vegetal. También aparecen otras especies como el hérguen (Calicotome villosa). Todas especies típicas de un espacio sin aprovechamiento. También aparece un ejemplar de eucalipto (Eucaliptus camaldulensis) y varios pies de mimosa (Acacia retinodes), aunque estas dos últimas especies son alóctonas. El plan parcial supone la eliminación de la vegetación existente. Vegetación de escaso

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 375

valor que se ha desarrollado debido al desuso y su antropicidad debido a la proximidad y ubicación rodeado de zonas urbanas, se considera un coste ambiental no significativo. El plan Parcial supone un incremento de las zonas verdes. En concreto, serán de más un 10 % de la superficie del sector lo que hace un total de 3.586,80 m2. A estas zonas verdes hay que añadirle 3.091m2 del sistema general de espacios libres.

- Cuantificación de efecto:
  - Eliminación vegetación en parcelas NEGATIVO PERMANENTE COMPATIBLE.
  - Creación de zonas verdes. Efecto POSITIVO NOTABLE.
  - Alteración de la fauna Efecto NEGATIVO TEMPORAL MINIMO (movimiento de maquinaria)
- Tipificación del impacto:
  - IMPACTO POSITIVO en lo que se refiere a la creación de zonas verdes.
  - IMPACTO NEGATIVO COMPATIBLE con respecto a la alteración de la fauna (se establecen medidas correctoras).

MEDIO PERCEPTUAL

- **Paisaje:** La disminución de la cubierta vegetal en general disminuye la calidad visual del paisaje, aunque la proximidad a zonas urbanizadas y su presencia en la práctica totalidad de las panorámicas en los 365o y la situación de desuso de la parcela, minimizan el posible impacto visual. Además, se plantea una gran proporción de espacios libres destinados a zonas verdes. Otro aspecto fundamental para el paisaje, es la arquitectura que se aplique en el proyecto de urbanización la determinante de la calidad paisajística final, la cual deberá ser acorde con la arquitectura adecuada para la zona. La creación de mayor superficie de espacios verdes supondrá un mayor cuidado del espacio, eliminando los restos de basuras y ensalzando la calidad visual del paisaje.

  - Cuantificación de los efectos
    - Creación de zonas verdes. Efecto POSITIVO NOTABLE
    - Arquitectura del proyecto. Efecto POSITIVO NOTABLE
  - Tipificación del impacto: IMPACTO POSITIVO en lo que se refiere a la creación de zonas verdes y la arquitectura aplicada al proyecto de urbanización.

USOS DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

- **Desarrollo urbanístico:** El principal impacto que se producirá sobre los usos del territorio e infraestructuras es que el cambio el uso de un suelo calificado como no urbanizable a Suelo Urbanizable. Además, en la actualidad el suelo tiene un nulo aprovechamiento agrícola. Para ello, se deberá dotar a los terrenos de las infraestructuras necesarias de acceso, instalación eléctrica, saneamiento, abastecimiento de agua, etc . Mediante la creación de esta área de uso residencial se generará un beneficio social con la creación de viviendas de calidad que contribuyan a la calidad de vida, al tiempo que se contribuya a la dinamización económica del territorio. Todo ello, compatibilizando con la conservación de los valores ambientales. En cuanto a las infraestructuras necesarias, la propiedad está realizando los trámites con las compañías suministradoras para obtener las autorizaciones pertinentes. En cuanto al desarrollo urbano, esta zona ha quedado inmersa en el territorio urbano, siendo necesaria una estructuración urbanística.

  - Cuantificación de los efectos:
    - Creación de infraestructuras y equipamientos. Efecto POSITIVO NOTABLE
    - Efecto activador de la actividad económica compatibilizado con la conservación de los valores naturales. Efecto POSITIVO NOTABLE.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 375

- Tipificación del Impacto
  - IMPACTO POSITIVO en lo que se refiere a la creación de mejoras de infraestructuras y equipamientos.
  - IMPACTO POSITIVO en lo que se refiere a la activación de la economía y aumento de la rentabilidad de los terrenos.

FACTOR HUMANO

- **Economía y Empleo, Calidad de Vida.** El principal efecto de la modificación propuesta que se analiza sobre el factor humano, reside precisamente en cubrir una demanda de espacio para equipamiento social mediante permuta de una parcela de nueva creación, que a su vez servirá para ampliar un negocio existente con el consiguiente beneficio para la generación y/o mantenimiento de puestos de trabajo.

  - Cuantificación de los efectos Calidad de vida, Economía y Empleo. Efecto POSITIVO NOTABLE por creación de equipamiento social y contribuir a la generación y/o mantenimiento de empleo.
  - Tipificación del Impacto IMPACTOS POSITIVO por la generación y/o mantenimiento de empleo.

MEDIO CULTURAL

- **Patrimonio Histórico** Las obras derivadas del futuro proyecto de urbanización pueden generar una serie de efectos negativos sobre posibles yacimientos arqueológicos que se localicen en el lugar. Así, los movimientos de tierra, la apertura de zanjas, los cimientos, pueden llegar a suponer la ruptura de la estructura estratigráfica de los registros arqueológicos y la consiguiente pérdida de su potencial científico y sociocultural. Por otro lado, se comunicará cualquier hallazgo que se produzca al Ayuntamiento o a la Delegación Provincial de Cultura en Cádiz.
  - Cuantificación de los efectos Patrimonio Histórico. Sin efectos.
  - Tipificación del Impacto NULO.

FIGURAS ADMINISTRATIVAS

- **Áreas sensibles** La parcela no se encuentra incluida dentro de los límites de ningún Parque Natural. Tampoco se encuentra afectada por ninguna Zona de Especial Conservación (ZEC) establecidas por el Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

  - Cuantificación de los efectos
    - Afección al Parque Natural Alcornocales. Sin Efectos.
    - Afección a las ZEC o Red Natura 2000. Sin Efectos.
    - Afección a Hábitats de Interés Comunitario. Sin Efectos.
    - Afección de Vías Pecuarias. Sin Efectos.

  - Tipificación del Impacto. IMPACTO NULO.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 375

CAMBIO CLIMÁTICO

- **Sobre el cambio climático:** Más del 75% de la energía que se consume actualmente procede de los combustibles fósiles, bien directa o indirectamente (producción de energía eléctrica). El cambio climático está originado principalmente por la gran dependencia que tenemos a estos combustibles como el petróleo, el carbón o el gas y por tanto un ahorro energético contribuirá muy positivamente a frenar el cambio climático. El diseño de las zonas residenciales puede influir en gran medida en los efectos sobre el cambio climático tanto en el fomento de una movilidad más sostenible, como en el ahorro energético para climatización, como en el consumo de agua, y por tanto en gasto energético indirecto procedente de las actividades de captación, bombeo, tratamiento, distribución, almacenamiento, depuración (1.000 l/kg CO 2). Por último, la creación y mantenimiento de zonas verdes contribuye muy positivamente a frenar el cambio climático puesto que actúan como sumideros de carbono. En este sentido, se incorporarán carriles bici y otras medidas que fomenten la movilidad sostenible, se crearán zonas verdes como sumideros de carbono y todas las edificaciones se certificarán energéticamente para garantizar el mayor ahorro energético posible en climatización.

  - Cuantificación de los efectos
    - Fomento de carriles bici. Efecto POSITIVO.
    - Creación de zonas verdes. Efecto POSITIVO.
    - Certificación energética de edificios. Efecto POSITIVO.

  - Tipificación del Impacto NULO.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El conjunto de argumentos manejados permite concluir que la Plan Parcial de Ordenación del Sector 017-SR-2 del PGOU de San Roque quede calificado como IMPACTO AMBIENTAL COMPATIBLE condicionado a la consecución de las medidas correctoras que deberán ser incluidas durante las fases posteriores de planificación y desarrollo urbanístico. Estas medidas protectoras y correctoras se establecerán con el único fin de obtener las máxima garantías de viabilidad ambiental y de evitar impactos.

El análisis realizado, se resume de forma esquemática en las tablas de las páginas siguientes:

Factores Ambientales	Actuaciones	Cuantificación de los Efectos	Tipificación del Impacto
Medio Inerte	Ocupación del suelo	Efecto NEGATIVO PERMANENTE MINIMO	**COMPATIBLE**
	Movimiento de maquinaria	Efecto NEGATIVO TEMPORAL MINIMO REVERSIBLE	**COMPATIBLE**
	Producción de residuos	Sin efectos	**----**
	Saneamiento y depuración	Sin efectos	**----**
	Riesgo de inundación	Efecto NEGATIVO TEMPORAL MINIMO REVERSIBLE	**COMPATIBLE**
	Consumo de agua	Efecto NEGATIVO TEMPORAL MINIMO	**COMPATIBLE**

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 375

		REVERSIBLE	
Medio biótico	Creación de zonas verdes	Efecto POSITIVO NOTABLE	**COMPATIBLE**
	Movimiento de maquinaria	Efecto NEGATIVO TEMPORAL MINIMO REVERSIBLE	**POSITIVO**
Medio perceptual	Creación de zonas verdes	Efecto POSITIVO NOTABLE	**POSITIVO**
	Realización infraestructura acorde con la arquitectura propia de la zona	Efecto POSITIVO NOTABLE	**POSITIVO**
Usos e Infraestructuras	Creación de zonas verdes para uso y disfrute de la población	Efecto POSITIVO NOTABLE	**POSITIVO**
	Creación de infraestructuras y equipamientos	Efecto POSITIVO NOTABLE	**POSITIVO**
Factor Humano			
	Calidad de Vida, Efecto activador de la economía	Efecto POSITIVO NOTABLE	**POSITIVO**
	Polvo y ruido en obras	Efecto NEGATIVO MÍNIMO temporal	**COMPATIBLE**
Medio Cultural	Movimiento de tierras	Sin efectos	**--**
	Fase de explotación	Sin efectos	**--**
Figuras administrativas	Fase de construcción	Sin efectos	**--**
	Fase de explotación	Sin efectos	**--**
Cambio climático	Fomento de movilidad sostenible		**Efecto POSITIVO NOTABLE**
	Creación de zonas verdes		**Efecto POSITIVO NOTABLE**
	Certificación energética edificios		**Efecto POSITIVO NOTABLE**

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 375

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

PLANES TERRITORIALES.

POTA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006, es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. Su elaboración y aprobación se ha realizado conforme a lo establecido en la Ley 1/1994, de 11 enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto 83/1995, de 28 de marzo, por el que se acuerda su formulación, y el Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

La finalidad general del Plan es definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales y diseñar una estrategia territorial andaluza global, para garantizar el fin de los desequilibrios internos y asegurar una adecuada conexión del territorio andaluz con el entorno europeo y el Magreb.

Los objeticos específicos del Plan se dirigen hacia:

- La integración de Andalucía en los procesos de transformación económica, social y territorial que surgen del desarrollo de la sociedad de la información a escala internacional.
- La potenciación de aquellos instrumentos que se dirigen a reforzar la competitividad económica y la cohesión social y territorial, en la perspectiva de lograr la convergencia de Andalucía en la Unión Europea.
- El establecimiento de una estrategia de desarrollo territorial de Andalucía que permita movilizar su potencial urbano y productivo, garantizar unos niveles de calidad de vida equivalentes para el conjunto de la población y avanzar hacia un modelo de desarrollo sostenible.

Respecto a los usos residenciales y terciarios, el POTA establece diversas directrices en la sección 4 (Orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana) y en concreto artículo 50 (Política de vivienda y suelo residencial), 51 (Suelo para actividades productivas) y 52 (Actividad comercial).

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

El Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar es consecuencia de la aplicación de lo establecido en el Decreto 88/2007, de 27 de marzo, por el que se acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. Los objetivos del POT del Campo de Gibraltar son los siguientes:

- Desarrollar el potencial territorial del Campo de Gibraltar y favorecer su consolidación como gran nodo de transporte y logístico del Sur de Europa.
- Potenciar la articulación territorial externa e interna mediante la mejora de las infraestructuras de transportes, de la red de espacios libres y de las dotaciones de equipamientos.
- Promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales y turísticos.
- Ordenar las infraestructuras energéticas.
- Proteger y valorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales.

En relación a los usos residenciales, el POT del Campo de Gibraltar recoge, dentro del Capítulo Primero del Título Segundo: Determinaciones para la ordenación y compatibilización de usos, lo referente a Usos Urbanos. Así, es en los artículos 55 (Determinaciones para la ordenación de los suelos urbanos), 56

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 375

(Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos), 57 (Determinaciones específicas sobre los nuevos suelos residenciales) y 58 (Determinaciones para los nuevos usos residenciales de interés supramunicipal) donde se recoge la norma que regula – desde el punto de vista del POT Subregional – lo relacionado con los usos residenciales.

En cuanto a los usos terciarios, el POT del Campo de Gibraltar recoge la normativa específica sobre ellos en el artículo 60, dedicado a "Determinaciones para los nuevos usos terciarios", donde básicamente se especifican los criterios de localización de los nuevos usos terciarios por parte de los instrumentos de planeamiento general (art. 60.1). También recoge (art. 60.2) los criterios específicos para la identificación expresa de los suelos destinados a los usos terciarios con funciones supramunicipales, y remite también a los condicionantes generales de ordenación establecidos en el art. 56.

PLANES RELACIONADOS CON EL MEDIO AMBIENTE.

PLAN DE ORDENACIÓN LOS RECURSOS NATURALES PARQUE NATURAL LOS ALCORNOCALES (Decreto 150/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito Los Alcornocales, se amplía el ámbito territorial del Parque Natural Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales)

El presente Plan parcial de Ordenación del Sector 17-SR-02, no se ve afectado por el ámbito territorial del Parque Natural de los Alcornocales, por lo que no le sería de aplicación el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del mismo.

PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA.

El Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019 constituye el marco en el que se establecen las bases que deben regir la política en materia de residuos no peligrosos en Andalucía, hasta el año 2019.Y el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, 2012 2020,

El nuevo Plan define sus objetivos y propuestas de actuación basándose en un grupo de principios rectores que adoptan las últimas tendencias en materia de prevención en la generación y gestión de residuos y consideran los preceptos, reglas y estrategias establecidos por la Unión Europea para integrar el desarrollo socioeconómico con la conservación del medio ambiente, en general, y la correcta gestión de los residuos, en particular.

Entre los principios rectores del Plan se encuentran la aplicación del principio de jerarquía en la gestión, la prevención en la generación de residuos, la minimización del depósito en vertedero -que pasa por priorizar la valorización material y energética-, la transparencia de precios, la proximidad y la autosuficiencia, el acceso a la información y la participación ciudadana, y la mejora permanente en la gestión de los residuos no peligrosos en el territorio.

El Plan Director Territorial de Gestión de Residuos no Peligrosos de Andalucía tiene como objetivo principal lograr que la futura gestión de los residuos no peligrosos en la Comunidad Autónoma proporcione un servicio de calidad a la ciudadanía, tratando de homogeneizar al máximo el coste de dicha gestión en todo el territorio y con unos niveles de protección medioambiental lo más elevados posibles.

Este Plan ha de orientar la gestión de los residuos no peligrosos de Andalucía en el próximo decenio y a la vez, ha de ser lo suficientemente flexible como para que los planes municipales y provinciales sean coherentes con él.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 375

Este objetivo principal se plasma a través de una serie de objetivos generales o directrices, a partir de los cuales, se diseñarán los programas de actuaciones concretas que se desarrollan en capítulos posteriores del Plan. Son los siguientes:

- Aseguramiento de la correcta gestión ambiental de los residuos no peligrosos en el territorio andaluz.
- Aplicación del principio de responsabilidad del productor a los generadores de residuos.
- Prevención en la generación de residuos no peligrosos. Modificación de la tendencia actual de crecimiento de la generación de residuos a través de, entre otras medidas, las campañas de comunicación y concienciación.
- Reducción de la contribución al cambio climático de los gases de efecto invernadero producidos en la generación y gestión de los residuos.
- Mejora de la recogida selectiva de las diversas fracciones que componen los residuos, incluyendo la orgánica biodegradable.
- Definición de nuevos modelos de gestión de residuos no peligrosos, con establecimiento de objetivos específicos de reciclado y valorización, así como acciones concretas para cada tipología de residuos.
- Evitar la toma de decisiones y actuaciones que supongan efectos negativos sobre la estabilidad técnica y económica de las unidades territoriales de gestión, o que no tengan en cuenta durante su ejecución, seguimiento y evaluación, la reducción o eliminación de posibles desigualdades entre mujeres y hombres.
- Definición de las tecnologías de tratamiento más adecuadas para cada tipo de residuo, contemplando su viabilidad técnica y económica.
- Control de la adecuada gestión de los vertederos, tanto en la fase de explotación, como en la clausura y post-clausura, y reducción de la cantidad de residuos depositados en los mismos.
- Aprovechamiento de las diversas fracciones procedentes de los residuos mediante su valorización material o energética. Fomento del mercado de productos reciclados.
- Mejora de la eficacia y eficiencia de las instalaciones existentes en Andalucía para el tratamiento de los residuos no peligrosos y minimización de los impactos ambientales asociados a estas instalaciones. Reducción del impacto de determinados residuos (agrícolas, RCD, etc.) en el paisaje de ciertas zonas como es el caso de ciertos destinos turísticos del litoral de la región y en las entradas de los principales núcleos urbanos andaluces.
- Aprovechamiento de los rechazos de las plantas de recuperación y compostaje, antes de su depósito en vertedero.
- Máximo aprovechamiento del biogás de vertederos.
- Estudiar la viabilidad de la implantación de las instalaciones de valorización energética de residuos no peligrosos, como operaciones de tratamiento tras los procesos de valorización material y compostaje.
- Establecimiento de procedimientos de homogeneización, recopilación, procesado y difusión de información sobre la producción y gestión de residuos no peligrosos en Andalucía.
- Definición de instrumentos económicos. Repercusión de todos los costes de gestión de los residuos en sus productores: empresas, ciudadanía y SIG.
- Refuerzo de las medidas de vigilancia y control de las instalaciones de gestión de residuos por parte de la Administración.
- Apoyo a la I+D+i en tecnologías para el aprovechamiento de las fracciones valorizables o la reducción en la producción de los residuos contemplados en el Plan.
- Definición de indicadores representativos, medibles y cuantificables para la evaluación y seguimiento del Plan.
- Impulso de la participación social como elemento clave para el éxito de las medidas del Plan, especialmente en aquellos aspectos relacionados con la comunicación y sensibilización de la ciudadanía.
- La correcta implementación de lo recogido en el Plan y la colaboración de todos los posibles productores de residuos no peligrosos con la Administración ambiental, especialmente en nuestro caso las futuras empresas asentadas en la zona terciaria, llevará a una gestión más sostenible que redundará en un mejor funcionamiento global de lo planificado.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 375

PLAN MUNICIPAL CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO

La Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente **al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético de Andalucía,** considera en su artículo 11, el Urbanismo, la Ordenación del Territorio y el Litoral, áreas estratégicas prioritarias para la adaptación al Cambio Climático. En su artículo 17 hace referencia a los Planes con incidencia en el Cambio Climático e indica el contenido que se debe incluir en el análisis:

1. El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social, y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

2. Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de carbono y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

3. La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

4. Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas.

El Plan Andaluz de Acción por el Clima (2007- 2011) establece objetivos y medidas vinculadas a la Ordenación y la Vivienda y programa de Mitigación que serán tenidas en cuenta en el presente Plan Parcial.

Finalmente, España asumió durante 2016 dos compromisos internacionales: el Pacto de Ámsterdam, de mayo de 2016, en el que los ministros responsables de urbanismo de la UE aprobaron la Agenda Urbana de la UE y la Declaración de Quito, de octubre de 2016, en la que los 193 de las Naciones Unidas aprobaron, por unanimidad, la Agenda Urbana de Naciones Unidas.

En sendos documentos España reafirmó su compromiso con el desarrollo urbano sostenible, en el marco más amplio de la Agenda 2030, cuyo objetivo (ODS) nº 11 es alcanzar “Ciudades y Comunidades Sostenibles”, persiguiendo que sean seguras, inclusivas y resilientes.

En cumplimiento de dichos compromisos el Ministerio de Fomento está elaborando la **Agenda Urbana Española (AUE).** Se trata de un documento de carácter estratégico y no normativo que busca orientar el sentido de las políticas urbanas sostenibles con objetivos sociales, ambientales y económicos. Desde ese punto de vista, pretende ser un instrumento al servicio de todas la Administraciones Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias y principalmente de los Ayuntamientos, para propiciar mejoras en los ámbitos de la normativa y la planificación, la financiación, la gobernanza, el conocimiento, la transparencia y la participación.

Igualmente, la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, está elaborando la **Agenda Urbana de Andalucía** como un instrumento para dar respuesta a los retos que tienen las ciudades sobre la base del denominado Modelo de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado.

En el caso de este Plan Parcial, el programa previsto se ha desarrollado, bajo las premisas de respeto al entorno y de aprovechamiento integrado de las potencialidades de los terrenos, delimitando una zona de uso terciario industrial situado en las inmediaciones de la carretera CA-9024. Asimismo, se ha realizado un estudio detallado para la adecuada ubicación de las parcelas destinadas a usos residenciales, vivienda protegida y libre, los espacios destinados a equipamientos, a los que se le han asignado los usos previstos, las zonas destinadas a viario y los espacios libres públicos. Se han determinado por otra parte la potencialidad y posibilidades de ocupación por las construcciones y las protecciones convenientes para conseguir los objetivos fundamentales del proyecto, y en última instancia la mejora del medio en que se desarrollará.

Dado que en este territorio se ha optado por un modelo compacto de ocupación del territorio y unos usos más eficientes e intensivos de los terrenos. El Plan Parcial se adapta para que las nuevas áreas

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 375

residenciales sean lo máximo de autosuficientes energéticamente y fomenta el uso de energía procedente de fuentes renovables.

A fin de materializar los cambios necesarios, la Normativa del Plan Parcial contiene regulación de numerosas iniciativas y condiciones de desarrollo e implantación de usos, urbanización y edificación con incidencia en materia medioambiental, condicionantes pues de la propia actividad Urbanística. Entre otras consideraciones, se otorgará carácter normativo a las medidas correctoras y condicionantes ambientales, del agua, fomentando su ahorro y la utilización de agua no potable en usos de riego y limpieza, la protección del cauce, riberas, márgenes del Arroyo Madre Vieja, la adecuada gestión de los residuos, contemplando su recogida selectiva, la contaminación atmosférica, la gestión del ruido, las medidas encaminadas a la reducción de la emisión de CO2 a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima exigibles a las actuaciones de planificación, regulando el uso de materiales sostenibles en las construcciones, condicionando el diseño de las edificaciones desde la óptica de la sostenibilidad, la obligación de restitución medioambiental a los responsables de su deterioro, la protección de la vegetación, la protección de la fauna y el suelo, del paisaje tanto urbano como natural.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 375

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Este Plan parcial de Ordenación del Sector 017–SR –2, inicio el trámite de Evaluación Ambiental de conformidad a lo establecido en el Decreto 295/1995 de Evaluación de Impacto Ambiental, llegándose a emitir con fecha de 24 de septiembre de 2014, **informe previo de valoración Ambiental viable al Plan Parcial del Sector 017-SR-2 de San Roque**, por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente.

No obstante, con fecha de 22 de Noviembre de 2017, la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, determina que deberá realizarse una modificación de la evaluación ambiental existente de acuerdo en lo previsto en el art. 28 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, y la disposición adicional tercera de la Ley 3/2015, 29 de Diciembre, modificada en la disposición adicional primera de la Ley 6/2016, de 1 de Agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para lo cual se debía elaborar una adenda al Estudio Ambiental Estratégico con el contenido del Anexo II. B de la Ley 7/2007 (modificado por el decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo).

Y con fecha 28 de Octubre de 2019, se recibe Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Cádiz, por la que se declara la caducidad del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad 0-17 SR2 del PGOU de San Roque, debido a que de conformidad a lo establecido en el art. 25.7 del Decreto 292/1995, de 12 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, la Declaración de Impacto Ambiental caducará a los 5 años, si durante ese periodo no se inicia el Plan, Programa o Proyecto.

Por tanto, el presente plan parcial, tiene que iniciar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de conformidad a lo establecido en el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributarias y de Sanidad Ambiental.

Según el Plan General, los terrenos que propugna este Plan Parcial, se encuentran situados en suelo clasificado suelo Urbanizable Sectorizado, con uso dominante residencial y usos terciario e industrial, Sector 017-SR-2.

Este Plan Parcial desarrolla las determinaciones del Plan General, concretándolas en función de los objetivos del mismo y que, básicamente, se resumen en las siguiente

- Ordenar el ámbito territorial comprendido dentro del Plan Parcial, considerando y respetando las situaciones existentes
- Completar el tejido urbano de la zona, creando la nueva trama urbana en las áreas de nueva ordenación que conecte el sector 017-SR-2 con los colindantes.
- Asignar los usos y tipologías edificatorias teniendo en cuenta las distintas situaciones y las determinaciones recogidas en las fichas y Normas Urbanísticas.
- Dotar a toda la zona de las infraestructuras adecuadas para soporte de las actuaciones previstas.
- Obtener los suelos para dotaciones y equipamiento comunitario a través de los mecanismos previstos en la Ley y establecidos en el Plan General.

Por lo que teniendo en cuenta esto y lo establecido en el art. 40.3.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, que adapta el contenido de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, y modifica la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el nuevo trámite de prevención ambiental que corresponde aplicar al PPAR SECTOR 017-SR-2 del PGOU de San Roque es **el de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.**

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 128 de 375

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En este apartado se procede a analizar las distintas alternativas contempladas anteriormente y a justificar la selección de la alternativa elegida

ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0, en cualquier proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, la constituye la no ejecución del plan o programa que se propone formular, en el presente caso, la Alternativa 0 supondría no desarrollar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque relativo al Sector 017-SR-2 descartando por ello, su propia formulación.

La Alternativa 0 supondría, pues, el mantenimiento de la situación actual de los terrenos del ámbito al que se refiere el presente plan parcial. En el planeamiento general vigente, los terrenos tienen la clasificación de suelo urbanizable Sectorizado, con uso dominante residencial y usos complementarios terciario e industrial, si bien no cuentan con valores ambientales o naturales significativos. Tampoco, en la actualidad se encuentran destinados a su aprovechamiento comercial, ni forestal o agrícola, dada la poca aptitud de los terrenos para esta actividad.

Los terrenos se localizan al oeste de San Roque en contacto con el tramo urbano que conforma la travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas -San Roque) y con la Autovía del Mediterráneo A7, en la salida 117 San Roque, OESTE, Guadarranque de la autovía, enlazando dicho ramal de salida con la carretera CA-9204.

Igualmente, los terrenos aledaños al área 017-SR-2 están parcialmente ocupados en la zona más al Norte con pequeñas edificaciones (Fuente del Chorro) al igual que ocurre hacia el Este. En lo que al sector se refiere se han implantado usos de carácter provisional. Parte del sector es ocupado por las instalaciones del vivero “Agrojardin”, completamente deteriorados, compuesta por un área de aparcamiento y una edificación principal.

La superficie del ámbito objeto del Plan Parcial es de 39.282 m².

En el ámbito destaca la presencia de varias edificaciones como son:

- Instalaciones del vivero “Agrojardín”, esta se encuentra cerrada mediante una valla perimetral bordeando toda la parcela que linda con la carretera CA-9024
- Junto al vial de acceso desde la Autovía del Mediterráneo A-7, salida 117, se encuentra un centro de transformación.
- En las proximidades del centro de transformación se encuentran restos de edificaciones, correspondientes a un antiguo molino, sin valor alguno

Los terrenos sobre los que se plantea el Plan Parcial se adscriben a dos unidades ambientales homogéneas que son descritas a continuación:

- UNIDAD AMBIENTAL. UA-1 ZONAS DE CARÁCTER COMERCIAL

  CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES.

  Debido al elevado grado de intervención humana, la calidad ambiental y del paisaje es muy baja. Dada la ausencia de vegetación de este área y el abandono de las instalaciones comerciales que están permitiendo que se conviertan en foco de acumulación de residuos.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 375

VALORACIÓN CUALITATIVA

En definitiva, ante las características detectadas se concluye que la sensibilidad de la presente unidad ambiental es muy baja y su capacidad de acogida muy alta.

- UNIDAD AMBIENTAL. UA-2 ZONAS RUDERALES.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES.

Como se ha mencionado anteriormente, las zonas ruderales del ámbito de estudio se corresponden con aquellos espacios en los que aparece una vegetación fuertemente alterada por la presencia humana, de tal modo que las especies detectadas se encuentran en los estados evolutivos más bajos.

Este grado de intervención en los terrenos, aun cuando no tienen uso en la actualidad, hace que se sigan deteriorando por una serie de actividades antrópicas generadoras de impacto en esta unidad, como son la circulación intensa de tráfico rodado en la A-7, los vertidos ilegales y la infraestructura de transporte viéndose fuertemente degradados en el periodo estival.

Debido al elevado grado de intervención antrópica, la calidad de este paisaje es muy baja.

Dada la ausencia de vegetación de estas áreas el riesgo natural de incendios es bajo, siendo mayor este riesgo por la elevada cantidad de actividades incontroladas que se desarrolla en esta zona, que hacen que el riesgo de incendios sea medio. Por esa misma ausencia de vegetación el riesgo de erosión en estas zonas es elevado.

VALORACIÓN CUALITATIVA

Se puede afirmar, que, aunque mayor que la unidad anterior, la sensibilidad ambiental de esta unidad sigue siendo baja y por tanto la capacidad de acogida de impactos alta.

En **síntesis**, del análisis ambiental de los terrenos objeto del presente Plan Parcial se llega a la siguiente conclusión:

El acercamiento al estudio del terreno, así como el entorno cercano al sector 017-SR-2, muestra una caracterización general del soporte territorial en la que destaca la ausencia casi total de masa forestal arbórea, y baja densidad de la masa forestal herbácea y arbustiva, por tanto, en un estado evolutivo bajo combinada con una zona comercial con edificaciones en abandono



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 130 de 375

Se trata por tanto de un soporte territorial caracterizado por una clase de calidad ambiental baja en su mayoría.

El ámbito de la presente Plan Parcial 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.

Pues bien, la opción que se corresponde con la **Alternativa 0** (mantenimiento la situación actual), presenta desde el punto de vista de la valoración de los diversos aspectos a que se refiere una evaluación ambiental estratégica, la siguiente caracterización:

a. Desde una perspectiva ambiental estricta.

Supondría el mantenimiento de una situación de terrenos que en términos globales cuentan con calidad ambiental baja y donde gran parte de los mismos se encuentran ocupados por un uso provisional comercial en abandono.

Como se ha indicado, no se encuentra dentro de la parcela ningún hábitat de interés y por tanto no cabe resaltar ningún valor de interés ambiental para requerir una figura de protección.

De mantener la situación actual, nos encontraríamos con el siguiente escenario desde el punto de vista ambiental:

En el caso de la UAH – UA1 ZONAS DE CARÁCTER COMERCIAL, esta unidad se caracteriza por su ausencia de valores ambientales significativos, sin embargo está soportando una series de impactos sobre el entorno, ya que se trata de un área totalmente ocupado por edificaciones del antiguo vivero Agrojardín y del área de aparcamientos, que sin uso actual, está provocando que se deterioren y conviertan en un foco de acumulación de residuos, con proliferación de la fauna asociada a este tipo de hábitat y con usos inadecuados de estas instalaciones.

Por otro lado, actualmente, esta zona se caracteriza por presentar una calidad visual intrínseca muy baja, ya que el elemento principal del paisaje, es la urbanización integral de la unidad, con las edificaciones e infraestructuras presente en la misma en estado de abandono. Por lo que, actualmente la unidad presenta una baja calidad y fragilidad visual



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 131 de 375

Por tanto, se considera como un Impacto negativo, de carácter permanente, con una extensión total en toda la unidad y no reversible.



En el caso UNIDAD AMBIENTAL. UA-2 ZONAS RUDERALES, esta unidad si bien presenta algunos valores ambientales más significativos que la unidad anterior, se caracteriza por presentar una vegetación fuertemente alterada por la presencia humana, de tal modo que las especies detectadas se encuentran en los estados evolutivos más bajos, no ofreciendo recursos destacables a la fauna, por lo que la diversidad faunística también es muy baja

En cuanto a la valoración del paisaje de esta unidad, si bien cuenta con una mayor calidad intrínseca, puesto que el elemento integrador del mismo, es fundamentalmente la vegetación existente en la misma, se trata de un elemento de baja calidad, ya que es una vegetación degradada, en su mayoría con porte herbáceos y arbustivo, y en el caso de porte arbóreo, formado fundamentalmente por especies alóctonas como son los eucaliptos, además dada su proximidad a zonas urbanizadas e infraestructuras de carretera, aparecen elementos distorsionadores del paisaje como son la acumulación de residuos.



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 375

Por tanto, se considera un impacto negativo, de carácter no permanente, con extensión total y reversible.



Igualmente, desde la vertiente ambiental, la opción del mantenimiento de la situación actual supondría que no se incorporen al sistema de espacios libres un total de 5.480 m², que puede contribuir a mejorar la calidad ambiental de la zona, además de servir como sumidero de gases de efecto invernadero.

Debe puntualizarse, que en caso de mantenerse la situación y dada la nula programación de nuevos suelos en el Plan General de San Roque y la gran demanda de viviendas existente en el municipio, sería necesario la búsqueda de otros suelos con idéntica clasificación para satisfacer esta demanda.

b. Desde una perspectiva de valoración social, la Alternativa 0 supondría:

En el caso de no llevarse a cabo ninguna actuación en el ámbito de desarrollo de este Plan Parcial implicaría la no puesta en servicio de las nuevas áreas productivas, y por tanto no se verán favorecidos los sectores comercial e industrial.

Por otro lado, se evitaría generar, debido a su urbanización y construcción, empleo relacionado con el sector construcción, y actividades periféricas a la misma, ya que durante la fase de operación se prevé la generación de puestos de trabajo directos relacionados con el sector industrial y de servicios, y una serie de empleos indirectos que se identifican con actividades conectadas con la industria (transporte, servicios asociados, etc.), la asistencia doméstica, educación, etc.

Desde la perspectiva de las necesidades sociales y de la calidad de vida la no puesta en funcionamiento de nuevas áreas urbanas e infraestructuras, evitaría la mejora de las infraestructuras y aumento de la superficie de espacios públicos disponibles, la oferta de viviendas, etc, que potencialmente han de ser positivas para la sociedad.

Se evitaría la creación de nuevas infraestructuras viarias que serviría para una mejorar la accesibilidad y movilidad del área. Además de la mejora sustancial que se lograría en las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, etc. en los nuevos sectores a desarrollar.

Además, la ampliación de la oferta de suelo residencial podría satisfacer las necesidades de un cierto sector de la población.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 375

Por tanto, se renuncia a dotar al municipio de una nueva área de actividades que contribuya al progreso social y económico de su población y de la comarca, que contribuirían a mejorar los índices de desempleos del municipio, a cubrir la demanda de viviendas y a mejorar las infraestructuras del municipio, y por tanto, a la accesibilidad y movilidad del mismo.

Y por otro lado, se mantendría el estado ruinoso de la unidad comercial, y la degradación de la unidad Zonas ruderales.

c. Desde una perspectiva de valoración económica.

La alternativa 0, de forma inmediata no requeriría ninguna inversión privada de financiar la ejecución de la urbanización, y por tanto, una escasa participación en el modelo económico del municipio dado que no existiría actuación de transformación ni privada ni pública.

No obstante, desde una perspectiva de la inversión pública a medio y largo plazo, la Alternativa 0 sí conlleva un gasto público y una minoración de ingresos para la administración:

Ingresos procedentes del Patrimonio y demás recursos procedentes de Derecho Privado

- Los tributos propios de los municipios:
  - Tasas
  - Contribuciones especiales
  - Impuestos (IAE,IBI, IVTM, ICIO, IIVTNU)
- Los recargos exigibles sobre los impuestos de las CCAA“

Además, el Ayuntamiento dejaría de percibir el valor del 10% del AM de la edificabilidad media (aprovechamiento medio del ámbito); que es una cesión obligatoria por el promotor de actuaciones del suelo urbanizable; y que, en este caso, como consecuencia de la no realización de la propuesta del Plan Parcial, dejaría de ingresarse en el Patrimonio Municipal de Suelo.

Paralelamente se dejan de crear nuevas oportunidades de desarrollo para el municipio y de las infraestructuras básicas del modelo de desarrollo económico de San Roque.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 375

ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 supone la previsión de una actuación de transformación urbanística del ámbito conforme a las siguientes determinaciones y condiciones de ordenación que se describen a continuación, como una opción viable desde el punto de vista ambiental, técnico y socioeconómico:

EL MODELO DE ORDENACIÓN PREVISTO

Según el Plan General, los terrenos, que propugna este Plan Parcial, se encuentran situados en suelo clasificado como suelo Urbanizable Sectorizado, con uso dominante residencial terciario e industrial.

Se plantea la clasificación como suelo urbano de una superficie de 39.282 m2 de suelo actualmente clasificado como urbanizable sectorizado, con la siguiente ordenación:



Atendiendo a la ordenación propuesta en esta alternativa, y en cuanto a superficie y usos, el área contaría con:

	USOS	SUPERFICIE
1	ZONAS VERDES	4.000 M2
2	S.L.I(C.T)	22 M2
3	VIARIOS	6.480 M2
4	TERCIARIO INDUSTRIAL	13.792 M2
5	EQUIPAMIENTO (Dotacional)	5.408 M2
6	RESIDENCIAL	9.850 M2 (Un total 196 viviendas)
7	Plaza Aparcamiento de Minusvalido	3 Plazas

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 375

a. Desde una perspectiva ambiental estricta.

Si bien el desarrollo del plan parcial del Sector 017-SR-2 supondría el cambio de situación actual del suelo sobre los que supondría el desarrollo del área a suelo urbano, debe recordarse que:

1. En primer lugar, la baja calidad ambiental y paisajística, es decir, baja sensibilidad ambiental y por tanto alta capacidad de acogida, con la que cuenta el área objeto de desarrollo.

2. En segundo lugar, el desarrollo de la propuesta de la Alternativa 1, supone la calificación en el área de sistema de espacios libres públicos, dotacionales u de infraestructuras, situación -por tanto- de implementación sobre la situación ambiental originaria.

Con el desarrollo de la Alternativa 1, nos encontraríamos con el siguiente escenario desde el punto de vista ambiental:

En el caso de la UAH – UA1 ZONAS DE CARÁCTER COMERCIAL, unidad que se caracteriza por su ausencia de valores ambientales significativos, sin embargo está soportando una series de impactos sobre el entorno, ya que se trata de un área totalmente ocupado por edificaciones del antiguo vivero Agrojardín y del área de aparcamientos, que sin uso actual, está provocando que se deterioren y conviertan en un foco de acumulación de residuos, con proliferación de la fauna asociada a este tipo de hábitat y con usos inadecuados de estas instalaciones.

Esta unidad pasaría a convertirse, casi en su totalidad en una zona con uso terciario Industrial, pero debido a la situación actual de esta unidad, con una sensibilidad y fragilidad muy baja y una capacidad de acogida alta, el impacto general que se produciría sobre la misma se puede considerar incluso positivo desde el punto de vista ambiental, ya que la unidad pasaría a un área actualmente urbanizado y en estado de abandono como consecuencia de un uso provisional, a una zona también urbanizada pero ordenada y con una actividad comercial.

Por otro lado, también acogería parte de una zona verde, lo que supondría una mejora ambiental considerable con respecto a la situación actual.

Si bien, el mayor problema que plantea, esta Alternativa 1, desde el punto de vista ambiental, es que la zona terciaria estaría afectada por la zona inundable del arroyo Madre vieja, para avenida de 500 años, con lo que se incumpliría con lo establecido en el Decreto Avenidas (Plan Hidrológico).

En el caso de la UNIDAD AMBIENTAL. UA-2 ZONAS RUDERALES, que se caracterizaba por presentar algunos valores ambientales más significativos que la unidad anterior, pero con una vegetación fuertemente alterada por la presencia humana, de tal modo que las especies detectadas se encuentran en los estados evolutivos más bajos, no ofreciendo recursos destacables a la fauna, por lo que la diversidad faunística también es muy baja.

Además, se ha de tener en cuenta que esta unidad se encuentra limitada por un lado con la otra unidad ambiental, y por el otro por el núcleo de población conocido como “Fuente el Chorro”.

En esta unidad ambiental acogería, el resto de zonas verdes que permitirá incluso integrar parte de la vegetación autóctona de la zona y se mejoraría mediante plantaciones, extensibles a la totalidad de los Espacios Libres propuestos u otras zonas dotadas de vegetación, sean arbolados o setos. En estas plantaciones se emplearán especies herbáceas, arbustivas y arbóreas autóctonas, bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas del entorno y, en consecuencia, con menos requerimientos hídricos y fitosanitarios. Se evitará el empleo de especies ornamentales autóctonas con capacidad para naturalizarse en el entorno de la actuación.

La unidad también acoge los viarios que mejoraran la accesibilidad y movilidad del área, y los equipamientos y el área residencial.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 375

No obstante, cabe resaltar que dicha Alternativa 1, ya fue sometida a Evaluación Ambiental, según el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, por lo que se realizó un de un Estudio de Impacto Ambiental y fue objeto del Informe de Valoración Ambiental viable condicionada, por parte del Órgano Ambiental. (se adjunta copia en Anexo I)

b. Desde una perspectiva de valoración social, la Alternativa 1 supondría:

En el caso de llevarse a cabo esta alternativa en el ámbito de desarrollo de este Plan Parcial implicaría la puesta en servicio de las nuevas áreas productivas, y por tanto se verán favorecidos los sectores comercial e industrial.

Por otro lado, se generaría, debido a su urbanización y construcción, empleo relacionado con el sector construcción, y actividades periféricas a la misma, ya que durante la fase de operación se prevé la generación de puestos de trabajo directos relacionados con el sector industrial y de servicios, y una serie de empleos indirectos que se identifican con actividades conectadas con la industria (transporte, servicios asociados, etc.), la asistencia doméstica, educación, etc.

Sólo la ejecución de la actuación, con una inversión total de 20.185.200 euros, supone en términos de creación de empleo y asumiendo que en el sector de la construcción la inversión de cada 600.000 euros, genera un total de diez puestos de trabajo directo y seis indirectos, la generación de un total de 314 empleos directos y 188 empleos indirectos, así como los empleos directos e indirectos que una vez construido se desarrollarían en la actuación ALTERNATIVA 1.

Desde la perspectiva de las necesidades sociales y de la calidad de vida la puesta en funcionamiento de nuevas áreas urbanas e infraestructuras, mejoraría las infraestructuras y aumento de la superficie de espacios públicos disponibles, la oferta de viviendas, etc., que potencialmente han de ser positivas para la sociedad.

Se contará con nuevas infraestructuras viarias que serviría para una mejorar la accesibilidad y movilidad del área. Además de la mejora sustancial que se lograría en las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, etc. en los nuevos sectores a desarrollar.

Además, la ampliación de la oferta de suelo residencial podría satisfacer las necesidades de un cierto sector de la población.

Por tanto, se dotaría al municipio de una nueva área de actividades que contribuya al progreso social y económico de su población y de la comarca, que contribuirían a mejorar los índices de desempleos del municipio, a cubrir la demanda de viviendas y a mejorar las infraestructuras del municipio y por tanto, a la accesibilidad y movilidad del mismo.

c. Desde una perspectiva de valoración económica.

La alternativa 1 supone una inversión privada de 1.095.233,09 euros (cargas de urbanización) más una inversión privada (y pública teniendo en cuenta el 10% de AM) de 4.242.360 euros derivados de la ejecución de la edificabilidad terciaria asociada a la misma (basándose en un coste aproximado -bastante prudencial- de 600 euros por metro cuadrado de edificabilidad), y unos 14.848.200 derivados de la ejecución de la edificabilidad residencial asociada a la misma (basándose en un coste aproximado -bastante prudencial- de 900 euros por metro cuadrado de edificabilidad) lo cual supondría una inversión total aproximada de 20.185.200 euros. Si se quiere referir dicha inversión total prevista en términos de creación de empleo y asumiendo que en el sector de la construcción la inversión de cada 600.000 euros supone la generación de un total de diez puestos de trabajo directo y seis indirectos, se generarían un total de 314 empleos directos, así como 188 empleos indirectos

Con la puesta en servicio de las nuevas áreas productivas se verán favorecidos los sectores comercial e industrial, permitiendo de un lado la ampliación y modernización de las empresas existentes y suponiendo un atractivo para la implantación de nuevas empresas, aprovechando las infraestructuras

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 375

disponibles, economías de escala, buenas comunicaciones, etc. El desarrollo del área favorecerá indirectamente a otros sectores productivos de carácter terciario

La urbanización y construcción de los diferentes sectores significará un aumento de empleo relacionado con el sector construcción, y actividades periféricas a la misma. Durante la fase de operación se prevé la generación de puestos de trabajo directos relacionados con el sector industrial y de servicios, y una serie de empleos indirectos que se identifican con actividades conectadas con la industria (transporte, servicios asociados, etc.), la asistencia doméstica, educación, etc.

ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 supone la previsión de una actuación de transformación urbanística de menos intensidad, como una opción viable desde el punto de vista ambiental, técnico y socioeconómico. En síntesis, representa un modelo atemperado de la Alternativa 1 al suponer -entre otros ajustes- una disminución del suelo terciario y aumento en zonas verdes en relación con la propuesta de la Alternativa 1:



EL MODELO DE ORDENACIÓN PREVISTO

Esta alternativa 2 localiza los equipamientos social, comercial y docente en las ubicaciones que integrarán los requerimientos del uso público al que se destinan y distribuye siguiendo el esquema de ciudad compacta la ubicación e intensidades de la edificación residencial asignada por el PGOU, aun quedando muy condicionadas por la implantación de la zona terciaria y de equipamientos.

El programa previsto se ha desarrollado, bajo las premisas de respeto al entorno y de aprovechamiento integrado de las potencialidades de los terrenos, delimitando una zona de uso terciario industrial situado en las inmediaciones de la carretera CA-9024. Asimismo, se ha realizado un estudio detallado para la adecuada ubicación de las parcelas destinadas a usos residenciales, vivienda protegida y libre, los espacios destinados a equipamientos, a los que se le han asignado los usos previstos, las zonas destinadas a viario y los espacios libres públicos. Se han determinado por otra parte la potencialidad y posibilidades de ocupación por las construcciones y las protecciones convenientes para conseguir los objetivos fundamentales del proyecto, y en última instancia la mejora del medio en que se desarrollará.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 138 de 375

El viario en estudio parte desde la carretera existente CA-9204 contemplando un ensanche del vial en la primera rotonda existente. Dicho ensanchamiento conllevará una mejora del viario disponiendo de dos carriles a ambos sentidos de circulación.

A unos 150m de la primera rotonda existente se ha previsto una segunda que facilite el acceso a las urbanizaciones colindantes, así como al sector del estudio, continuando esta ampliación del viario existente hasta el próximo cruce, límite del sector.

El vial principal que discurre por el Sector tendrá de enlace la rotonda mencionada anteriormente, que, atravesando perpendicularmente toda el área, desembocará en otra rotonda cerca de los límites de la unidad con la Autovía A-7, terminando con un vial en “fondo de saco”, inicialmente, para futuras conexiones con el sector 018-SR.

Los espacios libres públicos tienen accesos desde el vial principal proyectado. Se incorporarán al sistema local de espacios libres públicos, con destino a juego de niños u otros destinos lo que se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización a efectos del mobiliario urbano.

Desde el vial principal, se proyecta una zona de aparcamiento público en la margen oeste, de forma rectangular, con una capacidad de 60 vehículos.

En la entrada desde la CA-9204, en el margen este del vial principal y junto al aparcamiento público anteriormente meritado, se han ubicado los equipamientos públicos, en el margen este y oeste las zonas verdes con la doble intención de acercarlos a las vías de comunicación generales y ocupar con ellos los suelos menos aptos para el uso residencial precisamente por su proximidad a dicha carretera y las restricciones motivadas por la afección al Dominio Público Hidráulico. Asimismo, la zona de uso terciario /industrial se ha ubicado en gran parte del perímetro que linda el sector con la salida de la A-7 y parte de la carretera CA-9024, consiguiendo un fácil acceso, lo más cercano a la autovía y evitando aglomeraciones de vehículos en el interior del sector. Finalmente, en ambas márgenes del viario principal, se sitúan las manzanas residenciales y equipamientos.

El PPO utiliza la edificabilidad prevista de 0,6m2t / m2s, con un techo total lucrativo de 23.569 m²t y una densidad de 50 viviendas por hectárea, con un total máximo de 196 unidades.

Atendiendo a la ordenación propuesta en esta alternativa, y en cuanto a superficie y usos el área contaría con:

	USOS	SUPERFICIE	
7.	ZONAS VERDES	2.614 M2	**5.480 M2**
	ZONAS VERDES	1.058 M2	
	ELP 1	1.808 M2	
8.	S.L.I(C.T)	22 M2	**350 M2**
	S.L.I(dep)	128 M2	
	S.L.I(sev)	200 M2	
9.	VIARIOS	6.480 M2	
10	TERCIARIO INDUSTRIAL	11.984 M2	
11	EQUIPAMIENTO (Dotacional) 1	5.5005 M2	5.408 M2
	EQUIPAMIENTO 2	203 M2	
	EQUIPAMIENTO 3	200 M2	
12	RESIDENCIAL	**9.850 M2** (Un total 196 viviendas)	
13	Plaza Aparcamiento de Minusvalido	3 Plazas	

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 375

La opción que se corresponde con la Alternativa 2, esto es, la puesta en marcha del Plan Parcial con una intensidad de suelo terciario menor que la prevista en la Alternativa 1 y con mejoras en superficie de zonas verdes, presenta desde el punto de vista de la valoración de los diversos aspectos a que se refiere una evaluación ambiental estratégica, la siguiente caracterización:

a. Desde una perspectiva ambiental estricta.

La tramitación y desarrollo de las determinaciones propuestas para la Alternativa 2 supondrían la transformación a situación de suelo urbanizable a suelo urbano.

En este sentido, y al igual que en el caso de la Alternativa 1 debe recordarse la baja calidad ambiental y paisajística, por tanto, la escasa sensibilidad ambiental y alta capacidad de acogida, con la que cuenta las UAH del área objeto de desarrollo.

En esta Alternativa 2, se encuentra respecto a la alternativa 1, la calificación de más superficie del ámbito como sistema de espacios libres públicos, y una menor superficie de suelo industrial, situación por tanto de mejora en cuanto a la consideración ambiental.

Con el desarrollo de la Alternativa 2, nos encontraríamos con el siguiente escenario desde el punto de vista ambiental:

En el caso de la UAH – UA1 ZONAS DE CARÁCTER COMERCIAL, la situación ambiental mejoraría con respecto a la alternativa 1, ya que si bien, la unidad pasaría a convertirse, casi en su totalidad en una zona con uso terciario Industrial, aumenta la superficie de Espacios Libres Públicos, concretamente 1.808 m², que por otro lado se resta al suelo terciario industrial.

Por tanto, este aumento en superficie de zonas verdes, supondría una mejora ambiental considerable con respecto a la Alternativa 1, ya que va a contribuir a generar una serie de impactos ambientales positivos con respecto a la otra alternativa, sobre todo con la mejora de la calidad intrínseca del paisaje y el aumento de la superficie de zonas que pueden actuar como sumideros de CO2, y por tanto a disminuir el efecto sobre el cambio climático.

Además, la disminución de suelo terciario industrial, va a producir un efecto sinérgico con el aumento de superficie de las zonas verdes, ya que también contribuiría a mejorar la calidad intrínseca del paisaje y al disminuir los posibles focos de emisiones de gases efectos invernaderos procedentes de la actividad industrial.

Por último, y no menos importante, con esta Alternativa 2, se creará una zona verde correspondiente con la zona inundable del periodo de 500 años del Arroyo Madrevieja, dando cumplimiento de esta forma al Informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del DPH de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En el caso de la UNIDAD AMBIENTAL. UA-2 ZONAS RUDERALES, ambas alternativas son muy similares siendo los impactos generados, por tanto, muy similares, sobre un medio receptor, que como ya se explicó anteriormente, presenta una fragilidad muy baja y una capacidad de acogida para estos impactos muy alta.

b. Desde una perspectiva de valoración social, la Alternativa 2 supondría:

En el caso Alternativa 2 y Alternativa 1, presentan una valoración muy parecida y al igual que la Alternativa 1, en el ámbito de desarrollo de este Plan Parcial también implicaría la puesta en servicio de las nuevas áreas productivas, y por tanto se verán favorecidos los sectores comercial e industrial.

Por otro lado, también se generaría, debido a su urbanización y construcción, empleo relacionado con el sector construcción, y actividades periféricas a la misma, ya que durante la fase de operación se prevé la generación de puestos de trabajo directos relacionados con el sector industrial y de servicios, y una serie de

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 140 de 375

empleos indirectos que se identifican con actividades conectadas con la industria (transporte, servicios asociados, etc.), la asistencia doméstica, educación, etc.

Sólo la ejecución de la actuación, con una inversión total de 20.185.200 euros, supone en términos de creación de empleo y asumiendo que en el sector de la construcción la inversión de cada 600.000 euros, genera un total de diez puestos de trabajo directo y seis indirectos, la generación de un total de 314 empleos directos y 188 empleos indirectos, así como los empleos directos e indirectos que una vez construido se desarrollarían en la actuación ALTERNATIVA 2.

Desde la perspectiva de las necesidades sociales esta Alternativa 2 presentaría algunas ventajas con respecto a la Alternativa 1, ya que además de contar con nuevas áreas urbanas e infraestructuras, de mejorar las infraestructuras, la oferta de viviendas, etc se aumentaría la superficie de espacios públicos disponibles en 1.808 m².

Se contará con nuevas infraestructuras viarias que serviría para una mejorar la accesibilidad y movilidad del área. Además de la mejora sustancial que se lograría en las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, etc. en los nuevos sectores a desarrollar.

Además, la ampliación de la oferta de suelo residencial podría satisfacer las necesidades de un cierto sector de la población.

c. Desde una perspectiva de valoración económica.

Sí que supondría el desarrollo de esta alternativa (al igual que para el caso de la Alternativa 1) inversión pública necesaria para el mantenimiento y la conservación de los servicios públicos de las infraestructuras ejecutadas con la urbanización de esta actuación, inversión que sería sostenida por otra parte con el cobro por parte de la administración municipal de las tasas derivadas de dicho servicio, impuesto de bienes inmuebles, etc.

La alternativa 1 supone una inversión privada de 1.095.233,09 euros (cargas de urbanización) más unos 4.242.360 euros derivados de la ejecución de la edificabilidad terciaria asociada a la misma (basándose en un coste aproximado -bastante prudencial- de 600 euros por metro cuadrado de edificabilidad), y más unos 14.848.200 derivados de la ejecución de la edificabilidad residencial asociada a la misma (basándose en un coste aproximado -bastante prudencial- de 900 euros por metro cuadrado de edificabilidad) lo cual supondría una inversión total aproximada de 20.185.200 euros. Si se quiere referir dicha inversión total prevista en términos de creación de empleo y asumiendo que en el sector de la construcción la inversión de cada 600.000 euros supone la generación de un total de diez puestos de trabajo directo y seis indirectos, se generarían un total de 314 empleos directos, así como 188 empleos indirectos

Con la puesta en servicio de las nuevas áreas productivas se verán favorecidos los sectores comercial e industrial, permitiendo de un lado la ampliación y modernización de las empresas existentes y suponiendo un atractivo para la implantación de nuevas empresas, aprovechando las infraestructuras disponibles, economías de escala, buenas comunicaciones, etc. El desarrollo del área favorecerá indirectamente a otros sectores productivos de carácter terciario

La urbanización y construcción de los diferentes sectores significará un aumento de empleo relacionado con el sector construcción, y actividades periféricas a la misma. Durante la fase de operación se prevé la generación de puestos de trabajo directos relacionados con el sector industrial y de servicios, y una serie de empleos indirectos que se identifican con actividades conectadas con la industria (transporte, servicios asociados, etc.), la asistencia doméstica, educación, etc.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 375

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La selección de la Alternativa 0 es la más desfavorable, ya que por un lado y según el PGOU de San Roque clasifica el suelo como Urbanizable Sectorizado y su desarrollo a la aprobación de un plan parcial.

Por otro lado, y desde el punto de vista del desarrollo económico y social, es la más desfavorable, ya que supondría, de un lado, obviar la nula programación de nuevos suelos en el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque y la gran demanda de viviendas existentes en el municipio y de otro rechazar la posibilidad de la implantación de una nueva y exclusiva oferta Residencial y terciaria que coadyuve al impulso económico del municipio.

Por tanto, esta alternativa supondría la no inversión privada, que conllevaría la nula creación de empleo tanto directo como indirectos, ni supondría la activación del sector comercial e industrial, ni dar respuesta a la demanda residencial y terciaria, del municipio de San Roque.

Desde el punto de vista ambiental, La Alternativa 0, implicaría mantener una zona de baja calidad ambiental, como ya se analizado anteriormente, donde se puede distinguir:

- UAH – UA1 ZONAS DE CARÁCTER COMERCIAL que se caracteriza por su ausencia de valores ambientales significativos, sin embargo está soportando una series de impactos sobre el entorno, ya que se trata de un área totalmente ocupado por edificaciones del antiguo vivero Agrojardín y del área de aparcamientos, que sin uso actual, está provocando que se deterioren y conviertan en un foco de acumulación de residuos, con proliferación de la fauna asociada a este tipo de hábitat y con usos inadecuados de estas instalaciones.

- UAH - UA2 ZONAS RUDERALES, que se caracteriza por presentar una vegetación fuertemente alterada por la presencia humana, de tal modo que las especies detectadas se encuentran en los estados evolutivos más bajos, no ofreciendo recursos destacables a la fauna, por lo que la diversidad faunística también es muy baja

Además, la Alternativa 0 es la que menos contribuye a la mejora de los sistemas de espacios libres, así como a la renuncia de la cesión de espacios dotacionales e infraestructuras para el dominio y uso público, que contribuya al desarrollo de una ciudad sostenible y que permita el disfrute, de las mismas, para sus ciudadanos

La Alternativa 0 desde el punto de vista económico, no supondría ninguna inversión privada, y por tanto frenar el motor económico del municipio, tanto público como privado.

En conclusión, se puede decir que la Alternativa 0, es la menos viable desde los puntos Social, Económico, ambiental e incluso urbanístico.

La Alternativa I, en términos de desarrollo económico y social es de valor muy superior a la Alternativa 0, pero de valores similares a la Alternativa 2.

Desde el punto de vista del modelo territorial, la Alternativa 1, aunque adaptada a la nueva legislación tanto de ordenación territorial y urbanística como sectorial, contiene un modelo, unas pautas de consumo y ocupación más agresiva y por tanto menos sostenible que la alternativa 2, pudiendo incluso incurrir en un exceso de oferta terciaria en su planteamiento, teniendo en cuenta el impacto paisajístico que su formalización tendría sobre el entorno.

Y aunque debemos tener en cuenta que dicha Alternativa 1, ya fue sometida a Evaluación Ambiental, según el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, por lo que se realizó un de un Estudio de Impacto Ambiental y fue objeto del Informe de Valoración Ambiental viable condicionada, por parte del Órgano Ambiental.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 142 de 375

Desde consideraciones ambientales, la Alternativa 1 representa una opción de mayor suelo a transformar que la Alternativa 2, consigue mayor impacto ambiental debido mayor cantidad suelo terciario industrial y menos superficie de zonas verdes que implican mayor impacto sobre el cambio climático, con una peor integración paisajística y sin medidas relevantes de mejora de la movilidad sostenible.

Y sobre todo, el mayor problema que se plantea desde el punto de vista ambiental, es que esta zona terciaria estaría afectada por la zona inundable del arroyo Madre vieja, con lo que se incumpliría con lo establecido en el informe de la Dirección General del Dominio Público Hidráulico

La Alternativa 2, representa una opción ambientalmente más integrada que la Alternativa 1, ya que compartiendo los objetivos planteados, procede a establecer un modelo de ordenación basado en criterios más sostenibles ambiental y socialmente, ya que se produce una mejor integración de los usos previstos que se traducen en un menor impacto paisajístico así como una mayor integración territorial, ajustándose además el impacto que sobre las arcas públicas podría suponer la localización de una actividad terciaria y residencial con una intensidad sobrada.

Desde el punto de vista del desarrollo económico y social, representa una opción similar a la Alternativa 1.

La Alternativa 2 supone además mayores aportaciones positivas para la colaboración con la minoración al cambio climático global, con respeto a la Alternativa I, (derivadas principalmente de la menor intensidad y mayor compacidad) con una mejora en cuanto a la proporción de zonas verdes y espacios libres públicos, con una mayor reducción y mejor planificación de la actividad terciaria y por tanto con una mejor regulación para la lucha contra la contaminación y el cambio climático

También puede afirmarse que, desde viabilidad económica, la Alternativa 2 presenta un balance más favorable respecto a la Alternativa al reducirse los costes de urbanización.

En consecuencia, la Alternativa que, desde una valoración conjunta de consideraciones ambientales, sociales, económicas y urbanísticas, más favorable **resulta es la Alternativa 2, que es la elegida e**n el documento redactado para la aprobación definitiva.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 375

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa.

En este apartado se han tenido también en cuanta las medidas protectoras y correctoras, incluyendo las contenidas en el informe previo de valoración ambiental que se emitió como consecuencia del anterior procedimiento de Evaluación Ambiental del este Plan Parcial de Ordenación del Sector 017-SR-2.

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RELATIVAS A LA NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Durante el planeamiento de desarrollo, se deberá tener en cuenta la legislación ambiental específica en materia de aguas, residuos y normativa urbanística específica. Además, se deberán considerar las medidas protectoras y correctoras propuestas con los siguientes objetivos:

- Explotar en mayor medida las oportunidades que brinda el medio en aras al mejor logro ambiental del proyecto.
- Anular, atenuar, evitar, corregir o compensar los efectos negativos que las acciones derivadas del proyecto producen sobre el medio ambiente del entorno.
- Incrementar, mejorar y potenciar los efectos positivos que existan.

Lógicamente, las medidas propuestas deberán estar dirigidas, por un lado, a los Factores del Medio Afectados o Elementos Receptores más impactados y, por otro, a las Acciones del Proyecto más agresivas con el medio natural.

Medidas de carácter general

FASE DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- La regulación de los futuros usos y medidas de protección en el planeamiento de desarrollo, deberá cumplir la normativa de prevención ambiental de las actividades sujetas a esta legislación: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Se exigirá el establecimiento de una red de saneamiento separativa: pluviales y fecales. En las zonas donde existan colectores exclusivos de pluviales independizados de los de aguas negras, así como en casos estrictamente justificados y previo informe de los servicios técnicos municipales.
- También se deberá contemplar en el planeamiento de desarrollo la disposición de los contenedores para el reciclaje y/o recogida de basuras, según sea más operativo para el sistema actual de recogida de residuos.
- Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, criterios medioambientales en el diseño de los edificios desde el punto de vista de la eficiencia energética, contaminación lumínica, materiales de construcción, utilización de energías renovables, gestión del agua, criterios acústicos, para el reciclaje, etc.
- En el Proyecto de Urbanización se deberá contemplar la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos.
- En el Proyecto de Urbanización las zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable
- Se indicará en el Proyecto de Urbanización que los suelos de buena calidad que sea necesario arrancar con motivo de las obras de urbanización, serán reutilizados en las zonas verdes que está previsto desarrollar.
- El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego.
- Antes de la puesta en funcionamiento de la urbanización asociada, se deberá comprobar y garantizar la terminación de las obras de canalización, su conexión con la red municipal y el buen estado de los

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 144 de 375

sistemas de abastecimiento y saneamiento, para evitar, en todo momento, la extracción de aguas subterráneas y la contaminación de las mismas.

FASE DE CONSTRUCCIÓN

Medidas sobre el suelo y geomorfología

- Delimitación de las zonas de operaciones, de forma que estos sirvan de área única para los movimientos de maquinaria y personal. Así se reducirá al mínimo la superficie afectada por el tránsito de maquinaria y vehículos, evitando en la medida de lo posible la destrucción de superficie o cubierta vegetal y consecuentemente la generación de procesos erosivos.
- Todos los caminos serán mantenidos de forma periódica para evitar su deterioro y posibles efectos erosivos.
- Las zonas del acopio del suelo retirado se localizarán en las zonas llanas incluida en el ámbito de actuación.
- La tierra vegetal extraída de las parcelas a urbanizar, deberá ser depositada fuera de la zona de espacios libres, y será reutilizada en la construcción de los espacios verdes. Al objeto de garantizar las propiedades físicas originales del suelo, se retirará la primera capa del suelo (tierra vegetal) mediante técnicas que eviten su compactación, almacenándose en cordones que no superen los 2 m de altura. Para ello, se utilizará maquinaria que no produzca la compactación del suelo.
- La capa superior del cordón se ahondará ligeramente para impedir el lavado y pérdida de suelo por efecto del agua de lluvia.

Medidas sobre vegetación y paisaje

- Se destina más de un 10% de la superficie del ámbito a Parques y jardines. En total 5.480 m2*.
- Para la plantación de los espacios verdes, se recomienda la utilización de especies lo más adaptadas al clima de la zona, con requerimientos hídricos razonables, especialmente las autóctonas y nunca especies de carácter invasor que supongan un riesgo para los ecosistemas del entorno*.
- El diseño de las zonas verdes y su sistema de riego deberá favorecer el ahorro de agua.
- En el caso de que en el nuevo suelo urbanizable se contemple la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, el documento de aprobación provisional deberá establecer la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.
- Se preverá la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.
- El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente). Siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

Medidas sobre el medio atmosférico

- Durante las obras derivadas del desarrollo del nuevo Plan de Ordenación, para evitar la misión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementando esta medida, en lo que fuera necesario, en épocas secas y ventosas.
- Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.
- Con el mismo fin se entoldarán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.
- Limitación de la velocidad, a 20 Km/h, de todos los vehículos que circulen por la zona, en el período de duración de las obras de construcción.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 145 de 375

- Se deberán respetar los niveles máximos admisibles y criterios establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- La maquinaria utilizada deberá disponer de marcado CE que garantice el cumplimiento de las disposiciones comunitarias, en especial en lo que respecta a las condiciones acústicas.

Medidas sobre contaminación acústica

- Se ha realizado Estudio acústico preoperacional donde se determina que la zonificación propuesta para el Sector 017 SR-2 es totalmente compatible con las exigencias de la normativa en cuanto a contaminación acústica y a niveles de inmisión y emisión permitidos en el estudio Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica en Andalucía.

- Por otra parte, durante las obras de desarrollo del nuevo suelo urbanizable, y para evitar molestias por ruido, se tomarán las siguientes medidas correctoras:
  - Limitación de velocidad de vehículos y maquinaria.
  - Establecimiento de 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.
  - La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que establece el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Medidas sobre contaminación lumínica

- Las actuaciones se ajustarán en lo concerniente a la instalación de alumbrado exterior, 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 se incorporará la información prevista en el art. 20 del citado Decreto.

Medidas en la gestión de residuos y Suelo contaminados

- Los materiales sobrantes originados durante las obras y posterior desarrollo de las actividades ligadas al proyecto deberán ser tratados de acuerdo a los principios de valorización, fomento del reciclaje, reutilización y eliminación de los depósitos incontrolados, establecidos en el Decreto 218 de 26 de octubre de 1999 por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía.
- En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
- 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, así como en el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se prueba el Reglamento de Residuo de Andalucía, en el Título V Residuos específicos, capítulo I.
- En este sentido, se estará a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 105/2008, sin perjuicio de lo requerido en el artículo 3 a) del mismo, según 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 el art 5 de dicha norma.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 375

- Los residuos sólidos urbanos serán gestionados por una empresa autorizada, encargándose de su traslado y tratamiento adecuado de acuerdo con las ordenanzas municipales existentes.
- Los restos vegetales procedentes de la eliminación previa de la vegetación existente en la zona de actuación, serán acumulados y posteriormente eliminados mediante quema o enterrado, contándose para ello con los permisos que fueren necesarios. - Los plásticos, restos de tuberías, PVC, etc., generados durante las obras se llevarán a un vertedero controlado.
- Los residuos que puedan generarse en las tareas de mantenimiento y funcionamiento normal de las instalaciones, que están catalogados como residuos peligrosos (aceites de maquinaria, filtros, baterías, envases contaminados, etc.), deberán recogerse separadamente del resto de residuos y ponerse a disposición de gestor autorizado, tal y como marca la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y el Real Decreto 833/ 1988 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de residuos tóxicos y peligrosos.
- Durante la fase de funcionamiento de las instalaciones, tal y como indica el artículo 103.3 de la Ley 7/2007 GICA, se adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento.

Medidas sobre el medio hídrico Dominio Público Hidráulico

- En el ámbito del Plan Parcial afecta puntualmente a la zona de policía de arroyo Madrevieja, correspondiéndose dicha zona con el aparcamiento del vivero existente en la actualidad.
- De acuerdo con las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y con la Ley 9/2010 del 30 de Julio, de Aguas de Andalucía, se han recogido en el sector las siguientes limitaciones de uso:
  - La zona de policía de 100 m del cauce del Arroyo Madrevieja, en la que solo podrán ser autorizadas por la consejería competente en materia de agua aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe.
  - Con carácter previo a la ejecución del Proyecto de Urbanización Parcial se deberá solicitar autorización de obras en zona de policía.
  - En el caso de la zona inundable de 500 años del Arroyo Madrevieja, los usos admisibles en la llanura de inundación (o zona inundable) definida serán siempre compatibles con este riesgo, asegurándose la rápida evacuación de los caudales extraordinarios, evitando la implantación de cualquier estructura que pueda suponer un obstáculo a dicha evacuación. Por eso en la Alternativa 2 se contempla la ubicación de un Espacio libre público, en esta zona inundable

- En la Normativa Urbanística se deberán incluir medidas encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.
- Se deben establecer en Normativa Urbanística acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.
- Red de saneamiento El saneamiento del ámbito propuesto se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de pluviales y residuales. Se prevé que la red de alcantarillado se conecte a la red de saneamiento existente en San Roque para posteriormente conectarse a la estación depuradora de San Roque. En el caso de la depuración de aguas residuales, será necesario la aportación de un informe de la empresa gestora que certifique que tiene capacidad para asumir dichos caudales residuales en su estación de tratamiento. Por otra parte, el punto de vertido de las aguas pluviales y depuradas deben disponer de la autorización de vertido según la normativa vigente. El dimensionamiento de las conducciones, sus acometidas y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua sin previa depuración. Todas estas medidas deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del proyecto de urbanización.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 147 de 375

Medidas sobre el Patrimonio Histórico

- Deberá realizarse con carácter previo a la ejecución de obras que impliquen movimientos de tierra, una prospección arqueológica superficial de la parcela afectada, debido a la presencia de importantes restos arqueológicos en zonas adyacentes.

- Protección Patrimonio Histórico. Antes del comienzo de las obras deberá contarse con informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Cádiz.

Medidas sobre incendios forestales

- El plan parcial, al estar el término municipal de San Roque incluido en la lista de Zonas de Peligro contemplada en el Decreto 470/1994, de prevención de incendios forestales, recogerá la obligación de elaborar un Plan de Prevención de Incendios Forestales, recogiéndose en el documento urbanístico las determinaciones de dicho plan que puedan afectar al planeamiento urbanístico. Así mismo, conforme a los establecido en la Ley 5/1999, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento aprobado por el Decreto 247/2001, así como en el Anexo 1 del Decreto 470/1994, se 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 incendios forestales, como ejecución de fajas libres de vegetación en anchuras de 10 o 15 metros.

MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

A continuación, se van a detallar las medidas que se contemplan en el proyecto para contribuir al freno del cambio climático.

Consumo de energía

Más del 75% de la energía que se consume actualmente procede de los combustibles fósiles, bien directa o indirectamente (producción de energía eléctrica). El cambio climático está originado principalmente por la gran dependencia que tenemos a estos combustibles como el petróleo, el carbón o el gas y por tanto un ahorro energético contribuirá muy positivamente a frenar el cambio climático.

- <u>Medidas para el ahorro de energía en edificaciones:</u>
  - El planeamiento urbanístico debe profundizar en la demanda de energía en los hogares, especificando si se considera alguna medida especial de pasividad en la demanda o bien se exigen las características estándar del Código Técnico de la Edificación y la correspondiente zona climática. De este modo, los planes urbanísticos deben establecer la zona climática en la que se ubica el municipio de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación. Por otra parte, el planeamiento urbanístico también debe concretar si está previsto: El desarrollo de redes de calor, climatización colectiva o individual. La previsión de uso de energías renovables en las edificaciones. El acceso a la red de gas natural.
  - Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz 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
  - Las ventanas tendrán aislamiento térmico, para la reducción del consumo energético (frío/calor). Carpintería con doble acristalamiento.
  - Cámara de aire en cerramientos exteriores para aislamiento térmico y acústico.
  - Empleo de luminarias de acción directa o semidirecta, es decir que el porcentaje del flujo luminoso emitido por encima del plano horizontal que atraviesa la lámpara sea el mínimo. Uso de lámparas de bajo consumo y de larga vida, por ejemplo, lámparas de vapor de sodio de alta

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 148 de 375

presión, disponiéndose los circuitos de forma que a partir de media noche queden en servicio el 50 %.

- Facilitar la ventilación natural en los garajes, con el fin de ahorrar energía con el uso dispositivos de ventilación forzada.
- Empleo de energías renovables mediante la instalación de placas solares o térmicas sobre las cubiertas de las edificaciones.

Consumo de recursos naturales

En el ciclo urbano del agua hay diversas etapas que necesitan energía que, a su vez emiten gases de efecto invernadero (GEI) a la atmósfera. Captación, bombeo, tratamiento, distribución, almacenamiento, depuración… Todas estas actividades son necesarias para que disfrutemos de agua potable en nuestros hogares y la devolvamos limpia al medio ambiente después de usarla. Todas estas actividades llevan asociadas emisiones de CO2. Por tanto, cada gota que se usa, consume o malgasta, está contribuyendo al Cambio Climático. Según un estudio de ECODES, cada m3 de agua urbana que se gasta (1000 litros), estás emitiendo unos 10 kg de CO2 a la atmósfera. Las medidas para ahorrar agua son las siguientes:

- Medidas para el ahorro de agua

  - El riego de las zonas ajardinadas será automático mediante aspersores automáticos programados.
  - Uso de grifería monomando para reducir el consumo de agua, instalación en grifería de filtros ahorradores de agua.
  - Uso de red de riego por goteo en zonas ajardinadas, plantación de especies autóctonas en zonas ajardinadas que requieren un menor consumo hídrico.
  - En las cisternas de los aseos y cuartos de baño se dispondrá un doble pulsador de 3 y de 6 litros, reduciendo el consumo de agua siempre que sea posible.

- Otros (gestión ambiental, empleo de materiales)

  - Empleo de materiales biodegradables no contaminantes.
  - Gestión ambiental y de la calidad: implantación de Sistemas de Gestión de Calidad y Sistemas de Gestión Medioambiental durante la ejecución de las obras.

En cuanto al consumo de los recursos naturales, en este proyecto se tendrán en cuenta criterios medioambientales en el diseño de la edificación desde el punto de vista de la eficiencia energética, ahorro de agua, materiales de construcción, etc.

Medidas para incrementar los sumideros de carbono

Los ecosistemas terrestres y el mar son los principales sumideros de gases de efecto invernadero de la biosfera y absorben principalmente CO2 de la atmósfera. El carbono contenido en la molécula de dióxido de carbono se libera a través de procesos químicos y se incorpora en otras estructuras moleculares, formando parte de la organización de los tejidos de un árbol o de la concha de un molusco, por ejemplo. El proceso implica en primer lugar la absorción de un GEI y su posterior almacenamiento.

El carbono almacenado en la biosfera se encuentra distribuido entre los océanos, las reservas geológicas y los ecosistemas terrestres. Estos compartimentos presentan intercambios dinámicos de carbono con la atmósfera, intercambios en los que la actividad humana tiene gran influencia. El mantenimiento del carbono almacenado en estos sumideros y el impulso del aumento de su capacidad de absorción juegan un papel muy importante en el balance de carbono.

A escala local, los ecosistemas terrestres, tanto naturales como antropizados, son los principales contribuidores a la reducción del contenido de CO2 de la atmósfera.

La plantación de árboles en jardines y parques, el incremento de zonas verdes y cinturones verdes periurbanos arbolados y la promoción de zonas ajardinadas en propiedades privadas, así como la protección,

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 149 de 375

conservación y recuperación de humedales son algunas medidas que permiten incrementar la capacidad de secuestro de carbono de las zonas urbanas.

Medidas para reducir los residuos y fomentar el reciclaje

Respecto a la gestión de residuos procedentes de las obras, se deberá desarrollar un Plan de Gestión de Residuos que favorezca su minimización, fomente el reciclaje y su adecuada gestión.

Por otra parte, un modelo territorial compacto favorece la proximidad de contenedores de residuos urbanos fomentando el reciclaje.

Fomento de la movilidad sostenible

Se deberá propiciar un modelo territorial compacto que minimice las necesidades de movilidad de los ciudadanos, creando proximidad y acercando e integrando los distintos usos.

En la medida de lo posible, se deberá impulsar un conjunto de actuaciones para conseguir desplazamientos más sostenibles (a pie, bicicleta y transporte público), que sean compatibles con el crecimiento económico, alcanzando con ello una mejor calidad de vida para los ciudadanos y futuras generaciones.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 150 de 375

j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

LOS POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMATICO.

Como consecuencia del desarrollo de este Plan Parcial, se va a producir una serie de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), tanto en su fase de construcción como en su fase de funcionamiento, que se pueden distinguir en:

1. Alcance 1: emisiones directas de GEI. Las emisiones directas de GEI se producen por las fuentes que son propias de la ejecución del plan parcial, tanto en su fase de construcción, debido a la ejecución de la urbanización y desarrollo del suelo, como en su fase de funcionamiento cuando este en uso el suelo terciario-industrial y el residencial.

2. Alcance 2: emisiones indirectas de GEI asociadas a la adquisición de electricidad necesarias, bien para llevar a cabo las obras, como una vez acabadas estas, hacer funcionar el suelo desarrollado. Las emisiones del alcance 2 se generan físicamente en la planta que produce la electricidad, pero la energía es consumida en las instalaciones y procesos del área urbanizada.

Debemos tener en cuenta que esta alternativa 2, al disminuir la superficie de suelo terciario y por el contrario, aumentar la superficie de zonas verdes, va a tener un menor impacto que la Alternativa 1, ya que:

- Por un lado, se va a disminuir la superficie suelo de terciario, y por tanto, el potencial número de focos emisores de gases de efectos invernaderos, por tanto se van a reducir las emisiones directas de gases GEI, ya que se construye menos suelo terciario, disminuyendo las emisiones de gases en la fase de construcción, y por otro lado, durante la fase de funcionamiento se disminuye los posibles focos de emisiones de estos gases, por lo que también se disminuye las emisiones directas.

  Igualmente, y tanto en la fase de construcción, como en la fase de funcionamiento, se va a necesitar consumir menor cantidad de energía, por lo que va a disminuir también las emisiones indirectas de gases de efecto invernadero.

- Por otro lado, se va a aumentar la superficie de zonas verdes y por tanto, de sumideros, capaces de capturar estos gases de efecto invernadero.

También debemos partir de la base de que la Alternativa 1, ya inició el trámite de evaluación ambiental según Capítulo V del Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación Impacto Ambiental de Andalucía y por tanto se realizó esta de esta alternativa, obteniéndose informe de valoración ambiental viable (Anexo I), y que esta Alternativa 2, aunque va a tener un gran número de impactos como denominador común, y que ya fueron analizados y valorados, se va a mejorar su incidencia sobre el medio ambiente y fundamentalmente los impactos teniendo en cuenta el cambio climático.

CONSIDERACIONES SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

El Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (más conocido por sus siglas en inglés, IPCC) es una entidad científica creada en 1.988 por la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA). Se constituyó para proporcionar información objetiva, clara, equilibrada y neutral del estado de conocimientos sobre el cambio climático a los responsables políticos y otros sectores interesados. El IPCC ha aprobado en su XXXVI reunión plenaria (Estocolmo, 26 septiembre 2013) la contribución al Quinto Informe de Evaluación (AR5, de sus siglas en inglés) del Grupo de Trabajo I, dedicado a las bases científicas físicas del cambio climático. El IPCC utiliza sistemáticamente en sus informes un lenguaje calibrado para expresar el grado de certeza de sus principales

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 151 de 375

conclusiones. El Cuarto Informe de Evaluación del Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático de las Naciones Unidas (IPCC), de 2007, alcanzaba ya conclusiones en las que se consideraba que el calentamiento del sistema climático es inequívoco, en base a los aumentos observados del promedio mundial de la temperatura del aire y del océano, el deshielo generalizado de nieves e hielos y el aumento del nivel del mar medio a nivel mundial, y se consideraba muy probable que estos cambios fueran consecuencia del incremento observado en las concentraciones en la atmósfera de gases de efecto invernadero que tienen como origen las actividades humanas. En este sentido, el Plan Parcial acomete importantes aportaciones positivas para colaborar en la mitigación del cambio climático global. Estas aportaciones se centran, fundamentalmente, en la mejora de la movilidad y en las estrategias para el transporte urbano e interurbano, permitiendo reducir el tráfico y mejorar el acceso no motorizado, el apoyo a la rehabilitación y promoción de patrimonio edificado; aplicando criterios de sostenibilidad en los instrumentos de desarrollo del Plan, mediante la protección y mejora del medio urbano y natural, con el incremento de la superficie arbolada que actúa como sumidero de dióxido de carbono, a través de la protección de la red hidrográfica, la lucha contra la contaminación y explotación de las aguas, la adecuada gestión de los residuos, impulsando la reutilización y el reciclaje, apostando por la implantación de técnicas bioclimáticas en las construcciones y en el diseño urbanístico y mejorando la eficiencia energética de los edificios y el ahorro de recursos y energía.

Siguiendo las estimaciones hechas públicas en la "Evaluación Preliminar de los Impactos en España por Efecto del Cambio Climático", Proyecto ECCE del Ministerio de Medio Ambiente, 2005, es previsible que, debido al cambio climático, se reduzcan, especialmente en el Sur de la Península, las precipitaciones, que además serán más variables, y que suban las temperaturas sobre todo en el estío, incrementándose las situaciones climáticas extremas. Los espacios naturales pueden ver alterados por estas razones sus cualidades ecológicas y paisajísticas, limitándose los beneficios socioeconómicos y ambientales que genera. El ciclo hidrológico global puede verse también modificado, dificultándose la distribución y la disponibilidad de agua y aumentando probablemente el riesgo de inundaciones.

Según la Organización Mundial de Turismo, en la Conferencia Internacional sobre Cambio Climático y Turismo (Djerba, Túnez, 2003), los efectos del cambio climático se centrarán en tres ámbitos territoriales fundamentales: las zonas costeras y las islas, las regiones montañosas y las zonas expuestas a sequías o inundaciones. Se estima que el nivel del mar está subiendo a un ritmo de 2,5 mm al año a nivel global.

Existe consenso en considerar como primer causante del cambio climático la emisión de gases de efecto invernadero, básicamente el dióxido de carbono, pero también el metano, el óxido nitroso y otros gases que producen dicho efecto. La lucha contra el cambio climático requerirá de una notable reducción de las emisiones de dichos gases y esta reducción pasa por limitar los consumos de los combustibles fósiles que los generan, lo que implicará, fundamentalmente, cambios en las fuentes de energía, pero también en los hábitos de vida de los ciudadanos y, prioritariamente, cambios en el urbanismo, la edificación y la "fisiología" urbana.

La Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente **al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético de Andalucía,** considera en su artículo 11, el Urbanismo, la Ordenación del Territorio y el Litoral, áreas estratégicas prioritarias para la adaptación al Cambio Climático. En su artículo 17 hace referencia a los Planes con incidencia en el Cambio Climático e indica el contenido que se debe incluir en el análisis:

a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social, y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de carbono y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 152 de 375

El Plan Andaluz de Acción por el Clima (2007- 2011) establece objetivos y medidas vinculadas a la Ordenación y la Vivienda y programa de Mitigación que serán tenidas en cuenta en el presente Plan Parcial.

Finalmente, España asumió durante 2016 dos compromisos internacionales: el Pacto de Ámsterdam, de mayo de 2016, en el que los Ministros responsables de urbanismo de la UE aprobaron la Agenda Urbana de la UE y la Declaración de Quito, de octubre de 2016, en la que los 193 de las Naciones Unidas aprobaron, por unanimidad, la Agenda Urbana de Naciones Unidas.

En sendos documentos España reafirmó su compromiso con el desarrollo urbano sostenible, en el marco más amplio de la Agenda 2030, cuyo objetivo (ODS) nº 11 es alcanzar "Ciudades y Comunidades Sostenibles", persiguiendo que sean seguras, inclusivas y resilientes.

En cumplimiento de dichos compromisos el Ministerio de Fomento está elaborando la **Agenda Urbana Española (AUE).** Se trata de un documento de carácter estratégico y no normativo que busca orientar el sentido de las políticas urbanas sostenibles con objetivos sociales, ambientales y económicos. Desde ese punto de vista, pretende ser un instrumento al servicio de todas la Administraciones Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias y principalmente de los Ayuntamientos, para propiciar mejoras en los ámbitos de la normativa y la planificación, la financiación, la gobernanza, el conocimiento, la transparencia y la participación.

Igualmente, la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, está elaborando la **Agenda Urbana de Andalucía** como un instrumento para dar respuesta a los retos que tienen las ciudades sobre la base del denominado Modelo de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado.

En el caso de este Plan Parcial, el programa previsto se ha desarrollado, bajo las premisas de respeto al entorno y de aprovechamiento integrado de las potencialidades de los terrenos, delimitando una zona de uso terciario industrial situado en las inmediaciones de la carretera CA-9024. Asimismo, se ha realizado un estudio detallado para la adecuada ubicación de las parcelas destinadas a usos residenciales, vivienda protegida y libre, los espacios destinados a equipamientos, a los que se le han asignado los usos previstos, las zonas destinadas a viario y los espacios libres públicos. Se han determinado por otra parte la potencialidad y posibilidades de ocupación por las construcciones y las protecciones convenientes para conseguir los objetivos fundamentales del proyecto, y en última instancia la mejora del medio en que se desarrollará.

Dado que en este territorio se ha optado por un modelo compacto de ocupación del territorio y unos usos más eficientes e intensivos de los terrenos. El Plan Parcial se adapta para que las nuevas áreas residenciales sean lo máximo de autosuficientes energéticamente y fomenta el uso de energía procedente de fuentes renovables.

A fin de materializar los cambios necesarios, la Normativa del Plan Parcial contiene regulación de numerosas iniciativas y condiciones de desarrollo e implantación de usos, urbanización y edificación con incidencia en materia medioambiental, condicionantes pues de la propia actividad Urbanística. Entre otras consideraciones, se otorgará carácter normativo a las medidas correctoras y condicionantes ambientales, con repercusiones en la lucha contra el cambio climático, expresados tanto en el Estudio Ambiental como en el informe de valoración ambiental. Para el desarrollo del Plan Parcial se regula la correcta gestión del ciclo del agua, fomentando su ahorro y la utilización de agua no potable en usos de riego y limpieza, la protección del cauce, riberas, márgenes del Arroyo Madre Vieja, la adecuada gestión de los residuos, contemplando su recogida selectiva, la contaminación atmosférica, la gestión del ruido, las medidas encaminadas a la reducción de la emisión de CO_2 a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima exigibles a las actuaciones de planificación, regulando el uso de materiales sostenibles en las construcciones, condicionando el diseño de las edificaciones desde la óptica de la sostenibilidad, la obligación de restitución medioambiental a los responsables de su deterioro, la protección de la vegetación, la protección de la fauna y el suelo, del paisaje tanto urbano como natural.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 375

MEDIDAS PROPUESTAS PARA LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Para el establecimiento de las medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático, el presente documento se basa en los documentos recogidos en el apartado anterior, así como en la guía metodológica "Medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano" de la FEMP, entendiéndose por medidas de adaptación aquellas destinadas a paliar las consecuencias de los impactos que se producen de manera inevitable y siendo las medidas de mitigación aquellas que reducen los efectos del cambio climático, promoviendo modificaciones en las pautas de actuación reduciéndose de esta manera estos efectos.

MEDIDAS EN RELACIÓN A LA OCUPACIÓN DE SUELO

El objetivo de esta medida es la minimización de la antropización del suelo promoviendo un crecimiento urbano adecuado.

- Medidas para la adaptación: La elección de la Alternativa 2 seleccionada garantizan un uso adecuado del territorio y en él se contemplan la instalación de las dotaciones necesarias en un entorno residencial, así como el desarrollo de un modelo compacto de ocupación del territorio y unos usos más eficientes e intensivos de los terrenos. Al facilitar la coexistencia de varios usos en el territorio (residencial, comercial y dotacional) e impedir desplazamientos innecesarios de los habitantes, se está apostando en cierto modo por una movilidad sostenible.

- Medidas para la mitigación: Se plantea la generación de un espacio multifuncional e integrador alejado del modelo de separación y división entre usos lucrativos y dotacionales.

MEDIDAS RELACIONADAS CON LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

El objetivo es reducir las necesidades de movilidad fomentando estrategias de movilidad no motorizada e implementación del transporte público.

- Medidas para la adaptación: La propuesta que plantea la Alternativa 2 seleccionada fomenta la movilidad sostenible favoreciendo la circulación peatonal en bici u otros medios no motorizados con la implantación del viario y la interconexión de zonas verdes y promueve una articulación en el entorno con la red de transporte público existente.

- Medidas para la mitigación: Se plantea una distribución de usos de manera integrada y conectada con la red de transporte público, permitiéndose y favoreciéndose además el acceso al frente litoral en línea con las determinaciones de la planificación subregional.
  - Se favorece la mitigación del efecto barrera o borde de las Autovías del Mediterráneo y A-7 favoreciendo la transición y articulación de esta infraestructura con el medio natural de este entorno.
  - Se fomenta la proximidad de servicios en la actuación prevista.
  - Se tratará de reducir la superficie pavimentada e impermeable a la mínima necesaria para el correcto funcionamiento de las actividades previstas.
  - Se considera interesante plantear un plan de movilidad sostenible para favorecer el uso de la bicicleta para ir al colegio incluso entre los profesores.
  - Se propone la instalación de un aparcamiento para bicicletas en un lugar donde estén seguras para así fomentar el uso de este medio de transporte.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 375

MEDIDAS EN RELACIÓN AL METABOLISMO URBANO. AGUA, ENERGÍA, RESIDUOS Y EMISIONES.

El objetivo es maximizar el aprovechamiento de energía y recursos materiales para reducir el consumo y controlar los efectos de las emisiones de gases de efecto invernadero fomentando el reciclaje de recursos y el uso de energía renovables.

- Medidas para la adaptación: El establecimiento de condiciones para la ejecución de la edificación que contemplen soluciones específicas para la mejora del comportamiento térmico, la eficiencia y el ahorro del consumo en el ciclo del agua y energía, así como la mejora de la gestión del tratamiento de residuos y emisiones de gases de efecto invernadero.
  - Se protegerán las redes de aducción y distribución de agua frente a riesgos de inundación.
  - Se implementará la recogida selectiva de residuos.
  - El Plan Parcial se adapta para que las nuevas áreas residenciales sean lo máximo de autosuficientes energéticamente y fomenta el uso de energía procedente de fuentes renovables.

- Medidas para la mitigación: Se propondrá la instalación de sistemas eficientes de calefacción y refrigeración en la edificación, así como de gestión y tratamiento de recursos hídricos y energéticos y se incorporará como directriz, el cumplimiento de la normativa existente relacionada con el ahorro y la eficiencia energética y el código técnicode la edificación, así como el interés por establecer las mejores técnicas disponibles para ello, si son viables económicamente.
  - En los nuevos edificios se incorporarán tecnologías de uso eficiente de la energía y sus partes exteriores se diseñarán con materiales que reduzcan la transferencia de calor. Se utilizará la arquitectura bioclimática como inspiración para el diseño de los edificios e incorporarán energías renovables.
  - Con el diseño de la ordenación prevista en la Alternativa 2, se favorecerá la captación de energía solar para su aprovechamiento, así como la reducción de la carga energética asociada a la climatización.
  - El diseño de los espacios libres favorecerá el ahorro de agua. Se favorecerá la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo para reducir los efectos derivados de las crecidas y lluvias torrenciales para favorecer el cierre del ciclo del agua.
  - Se impulsará la eficacia de los sistemas de riego monitorizando y optimizando el mismo.
  - El sistema de saneamiento previsto podrá controlar el vertido de efluentes no autorizados.
  - Se deberán racionalizar el servicio de recogida de basuras valorándose las emisiones de gases de efecto invernadero.
  - Se propondrá la puesta en marcha de buenas prácticas de consumo energético, la recogida selectiva de residuos y el fomento del uso de la bicicleta como opción para acudir al centro.
  - Dado que algunas de las instalaciones nuevas serán deportivas se considera interesante optar por fuentes de energías renovables para proporcionar la luz y el agua caliente que estas instalaciones necesitan. En este caso es necesario estudiar y cumplir con la legislación vigente y buscar la mejor tecnología para las necesidades que cada instalación tenga.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 375

MEDIDAS RELACIONADAS CON EL "VERDE URBANO".

El objetivo es incrementar la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono del verde urbano insertando el verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.

- Medidas para la adaptación:
  - Se establece una restauración del borde urbano con las Autovías del Mediterráneo y CA-9.
  - Se favorece la implementación de nuevas zonas verdes y Espacios Libre Públicos
- Medidas para la mitigación:
  - Con la Alternativa 2, se aumenta la superficie del municipio con capacidad de retención de CO2, introduciendo especies vegetales adaptadas al clima local de elevado valor ecológico y alta capacidad de retención de CO2.
  - Se establecerán medidas para la generación de espacios verdes con un marcado carácter multifuncional permitiendo la inserción de este sistema hasta la urbanización y edificación prevista.
  - El suelo de buena calidad se reutilizará en las plantaciones, para ello, en los movimientos de tierras, se preverá la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 2 m y su reutilización en las actuaciones de revegetación y ajardinamiento.
  - la plantación de árboles y de micro jardines que mejorarán la habitabilidad de los espacios comunes y actuarán contra la isla térmica. Además, se propondrá la utilización de jardines verticales y cubiertas vegetales en aquellos edificios donde los condicionamientos técnicos y las necesidades que deben cubrir lo hagan posible.
  - Las especies arbóreas o arbustivas que se incorporen se ajustarán en su composición a las formaciones vegetales potenciales correspondientes, adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del ámbito.
  - En estas plantaciones se ha de favorecer el ahorro de agua, estableciendo mecanismos de ahorro de los sistemas de riego.

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES

En el ámbito del Plan Parcial afecta puntualmente a la zona de policía de arroyo Madrevieja, correspondiéndose dicha zona con el aparcamiento del vivero existente en la actualidad.

De acuerdo con las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y con la Ley 9/2010 del 30 de Julio, de Aguas de Andalucía, se han recogido en el sector las siguientes limitaciones de uso:

- La zona de policía de 100 m del cauce del Arroyo Madrevieja, en la que solo podrán ser autorizadas por la consejería competente en materia de agua aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe.
- Con carácter previo a la ejecución del Proyecto de Urbanización Parcial se deberá solicitar autorización de obras en zona de policía.
- En el caso de la zona inundable de 500 años del Arroyo Madrevieja, los usos admisibles en la llanura de inundación (o zona inundable) definida serán siempre compatibles con este riesgo, asegurándose la rápida evacuación de los caudales extraordinarios, evitando la implantación de cualquier estructura que pueda suponer un obstáculo a dicha evacuación. Por eso en la Alternativa 2 se contempla la ubicación de un Espacio libre público, en esta zona inundable.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 156 de 375

k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO M ÉTODOS PAR A EL CON TROL Y SEGUIMIEN TO DE LAS ACTUACIONES, DE LAS M EDI DAS PROTECTOR AS Y CORRECTOR AS Y DE LAS CON DI CIONES PROPUESTAS

En este apartado se establecen una serie de medidas de control y seguimiento con objeto verificar los efectos producidos por las acciones derivadas de la actuación, así como la comprobación de la eficacia de las medidas protectoras y correctoras establecidas anteriormente.

La Dirección de la Obra deberá, por el cumplimiento efectivo de las medidas establecidas con el objetivo de minimizar los efectos ambientales del proyecto, llevar a cabo la vigilancia ambiental de la obra.

CONTROLES Y SEGUIMIENTO

- Delimitación de la zona de operaciones. Jalonamiento
  - Descripción. Antes de empezar con el periodo de obras se procederá a la delimitación de la zona de actuación a fin de que una simple comprobación visual marque los límites de dicha zona y evite la producción de impactos no considerados. La omisión de esta actuación puede hacer variar, por ejemplo, los recorridos de maquinaria pesada afectando a comunidades vegetales que en principio se verían libres de estos impactos.
  - Actuación. Se deberá comprobar visualmente el buen estado de las diferentes señalizaciones antes del comienzo de las obras y al menos dos veces por semana durante el período de obras.

- Control arqueológico
  - Descripción. Al realizarse los movimientos de tierras y las excavaciones se deben de tomar una serie de precauciones para no perder, dañar u ocultar el Patrimonio Histórico Cultural que pueda estar presente en el lugar.
  - Actuación. De conformidad con el Art. 50.1 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se notificará formalmente a la Delegación Provincial de Cádiz la aparición de cualquier hallazgo de este tipo.

- Medidas para la protección de la fauna
  - Descripción. Antes de empezar las obras se comprobará que se llevan de forma adecuada las labores de protección de la fauna y por el personal debidamente capacitado, asimismo como en la época adecuada.
  - Actuación. Se comprobará que las técnicas destinadas a la protección de la fauna se llevan a cabo correctamente. Es necesario que esta tarea de realice continuamente.

- Redacción de informes
  - Descripción. La Consejería de Medio Ambiente podrá solicitar en cualquier momento un informe de la Fase de Obra del proyecto, referente a las incidencias ambientales, desviación del Plan de Obra Inicial y las medidas protectoras y correctoras.
  - Actuación. Los responsables de la obra, y en el último término el promotor del proyecto, deberán realizar los informes que pueda solicitar la autoridad ambiental.

- Gestión de los residuos
  - Descripción. Durante el periodo que duren las obras de urbanización, se generarán una serie de residuos que deberán ser gestionados conforme a la normativa vigente (residuos sólidos urbanos, residuos especiales, residuos peligrosos, etc).

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 157 de 375

- Actuación. Referidos a la gestión de residuos generados: Los residuos deberán ser gestionados por empresas autorizadas administrativamente para cada uno de los procesos, separándose conforme a la normativa vigente, los residuos urbanos, otros residuos comunes de los residuos peligrosos y otros residuos especiales (restos de eliminación de vegetación, etc.). Se deberá garantizar la correcta gestión de los mismos a fin de evitar procesos contaminantes. El cumplimiento de esta actuación, deberá poder ser controlado mediante la documentación que requiere la normativa actual.

- Medidas de restauración del terreno
  - Descripción. Al finalizar las obras, deberá comprobarse el grado de eficacia de las medidas de restauración: Restauración de la zona de acopio de materiales, restauración de los terrenos donde se han realizado zanjas para canalizaciones de abastecimiento de aguas- saneamiento, línea eléctrica, etc.
  - Actuación. Deberá inspeccionarse que la zona de actuación presenta unas condiciones de modelado del terreno que se asemejan a un aspecto natural, además de proceder a las labores de jardinería propias de la urbanización.

- La responsabilidad de la puesta en práctica de las medidas de control y seguimiento corresponderá al titular de las obras de urbanización. El titular deberá disponer de personal cualificado que realizará las siguientes tareas:
  - Controlar que el mantenimiento de todas las instalaciones se lleve a cabo correctamente, teniendo en cuenta la adecuada gestión de los residuos de todo tipo. Se prestará especial interés a los residuos peligrosos.
  - Elaborar propuestas correctoras ante la detección de incidencias medioambientales o anormalidades durante la construcción y explotación.
  - Realizar los informes de seguimiento y ponerlos a disposición de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en caso de ser requeridos.
  - En el caso de que se produzca alguna anomalía en la aplicación de las medidas correctoras o se produzca algún impacto no previsto en el presente Documento Ambiental Estratégico, la Dirección Ambiental de Obra será la responsable de tomar las medidas oportunas para mitigarlo y de ponerlo en conocimiento de la Consejería de Medio Ambiente.

San Roque, marzo de 2020



Fdo: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
Arquitecta Colegiada nº1131 COA Cádiz

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 158 de 375

DOCUMENTO 2
PLANOS

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 159 de 375

5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T2GGSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 160 de 376

PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L.

BOLONIA REAL ESTATE S.L.

GIMELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
Arquitecta Colegiada nº1131 COA Cádiz

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2

T.M. DE SAN ROQUE

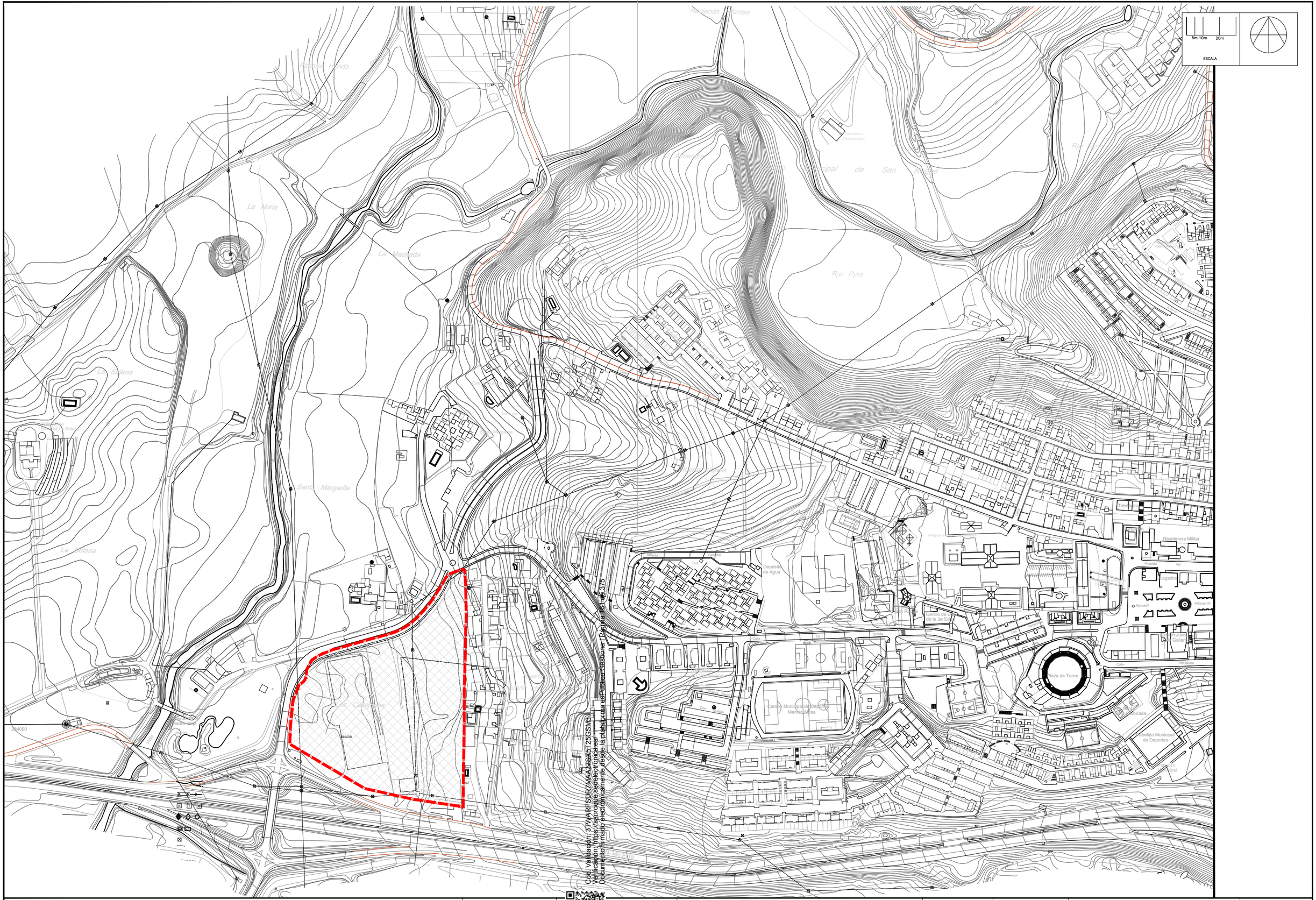
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ESCALAS: 1 : 5.000

FECHA: MARZO 2020

DESIGNACION DEL PLANO: SITUACIÓN

Nº PLANO: 01



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA2ZSX5T25GSM3
Verificación: https://sprogve.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma del gestor documental Tramita del ayto. de 375

PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L. BOLONIA REAL ESTATE S.L. GIMELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
Arquitecta Colegiada nº1131 COA Cádiz

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2

T.M. DE SAN ROQUE

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
1 : 2.000	MARZO 2020	EMPLAZAMIENTO	02

5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES DEL PERÍODO DE 500 AÑOS

LÍMITE ZONA POLICÍA

LÍMITE AFECCION

LÍMITE ZONA POLICÍA

DOMINIO PUBLICO

LINEA EDIFICACION

LIMITE SERVIDUMBRE

DOMINIO PUBLICO COINCIDENTE

LINEA EDIFICACION

LIMITE DE LA MODIFICACION

284000

284400

LEYENDA

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

SERVIDUMBRES

LINEA ELECTRICA M.T.
SERVIDUMBRE 12.0M

CENTRO DE TRANSFORMACION

ANTIGUO MOLINO EN RUINAS

AFECCIONES

Ley 1/2001 de Aguas

LÍMITE DE ZONA POLICÍA DEL ARROYO

DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES DEL PERÍODO DE 500 AÑOS

Ley 25/1988 de carreteras

LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO

LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE

LÍMITE DE AFECCIÓN DE CARRETERA

Cód. Validación: 87TVARFSDR7MAA2ZSKT25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma https://portafirmas.dipucadiz.es/ Fecha: 15/05/2020 13:45:16

PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L.

BOLONIA REAL ESTATE S.L.

GIMELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
Arquitecta Colegiada nº1131 COA Cádiz

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2

T.M. DE SAN ROQUE

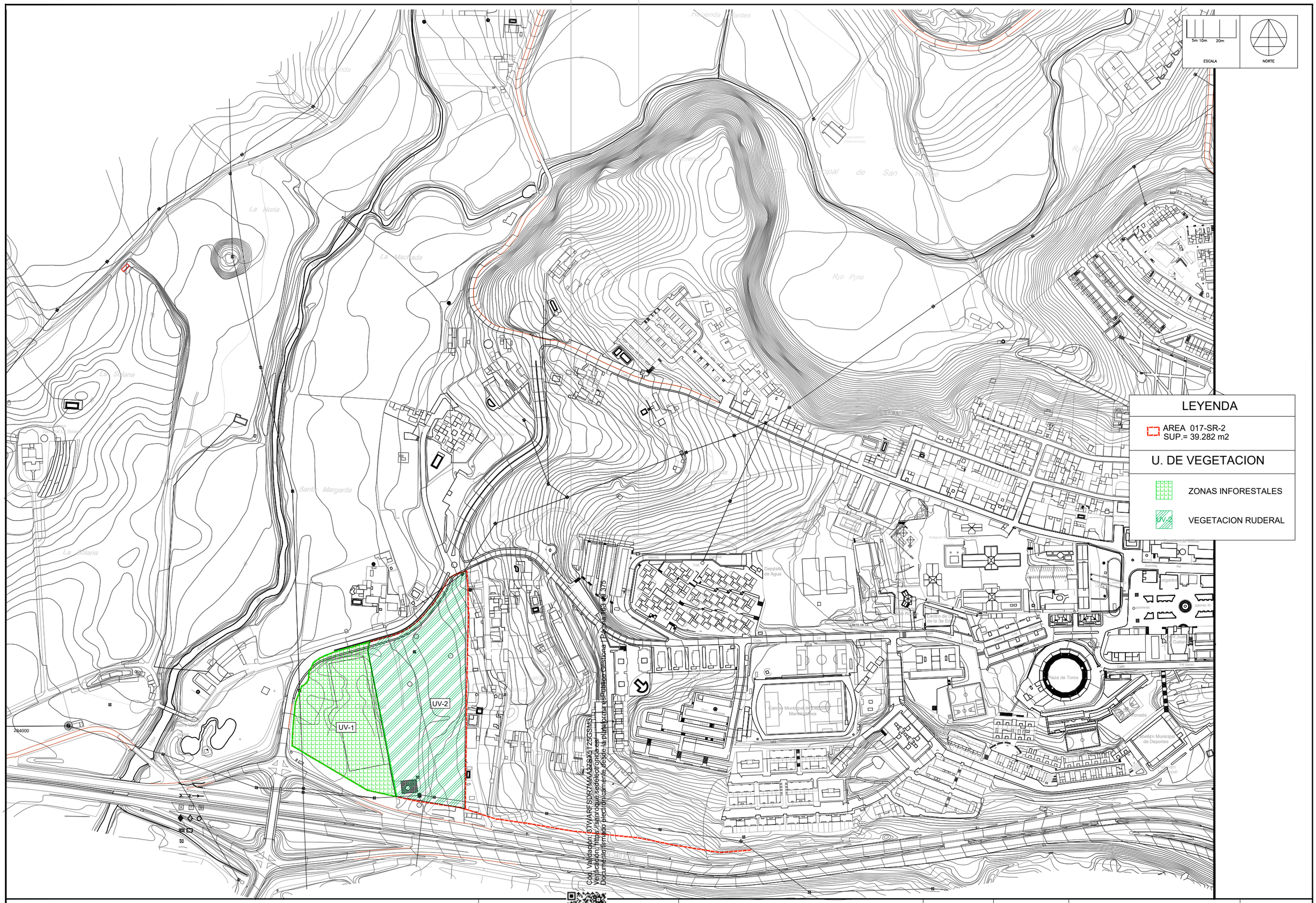
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ESCALAS: 1 : 2.000

FECHA: MARZO 2020

DESIGNACION DEL PLANO: AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Nº PLANO: 03



PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L. BOLONIA REAL ESTATE S.L. GIMELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
Arquitecta Colegiada nº1131 COA Cádiz

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2

T.M. DE SAN ROQUE

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ESCALAS: 1 : 2.000

FECHA: MARZO 2020

DESIGNACION DEL PLANO: UNIDADES DE VEGETACION

Nº PLANO: 04

5m 10m 20m
ESCALA

NORTE

LEYENDA

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

U. FAUNISTICAS

HABITAT 1
ZONAS COMERCIALES

HABITAT 2
VEGETACION RUDERAL

H-1

H-2

Cód. Validación: 81WARF5DR7MAAJZSA5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 375

PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L.

BOLONIA REAL ESTATE S.L.

GIMELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
Arquitecta Colegiada nº1131 COA Cádiz

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2

T.M. DE SAN ROQUE

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ESCALAS: 1 : 2.000

FECHA: MARZO 2020

DESIGNACION DEL PLANO: UNIDADES FAUNÍSTICAS

Nº PLANO: 05



LEYENDA

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

U. PAISAJÍSTICAS

ZONAS DE CARACTER COMERCIAL

UP-2 AREAS RUDERALES

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 165 de 375

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA			ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
AGROJARDIN GUADALMANSA S.L.	BOLONIA REAL ESTATE S.L.	GIMELO S.L.		FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ Arquitecta Colegiada nº1131 COA Cádiz	PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2 T.M. DE SAN ROQUE DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	1 : 2.000	MARZO 2020	UNIDADES PAISAJÍSTICAS	06



LEYENDA

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

U. AMBIENTALES

UA-1 ZONAS DE CARACTER COMERCIAL

UA-2 AREAS RUDERALES

PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L. BOLONIA REAL ESTATE S.L. GIMELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
Arquitecta Colegiada nº1131 COA Cádiz

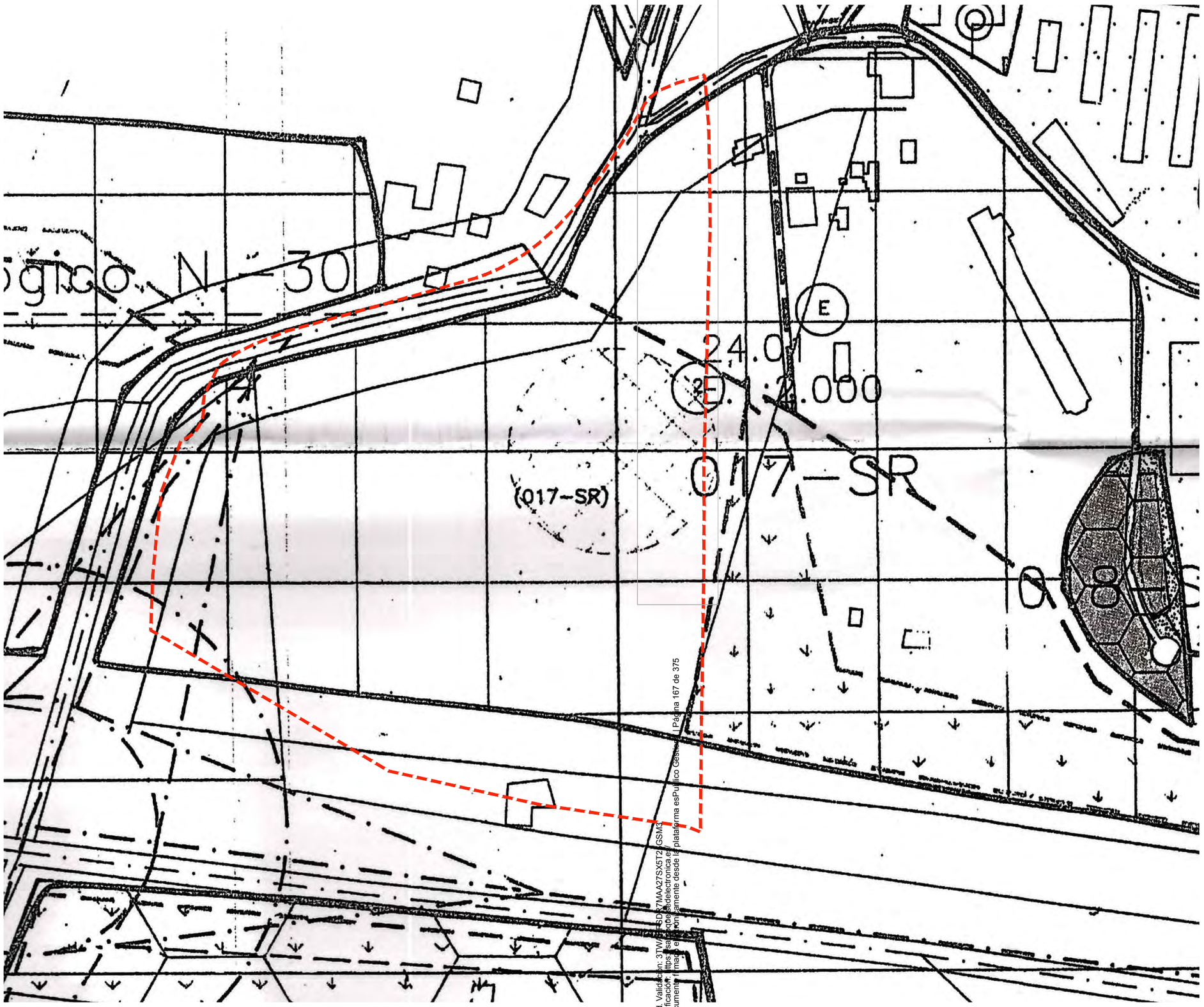
PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2
T.M. DE SAN ROQUE
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ESCALAS: 1 : 2.000

FECHA: MARZO 2020

DESIGNACION DEL PLANO: UNIDADES AMBIENTALES

Nº PLANO: 07



AYUNT. SAN ROQUE (CADIZ)

P.G.O.U.

ESCALA

NORTE

LEYENDA

CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO

- ORDENANZA DIRECTA
- PROYECTO DE URBANIZACION
- PLAN ESPECIAL ZONA INDUSTRIAL
- UNIDAD DE ACTUACION

SUELO URBANIZABLE

- PROGRAMADO 1 CUATRIENIO
- PROGRAMADO 2 CUATRIENIO
- NO PROGRAMADO

SUELO NO URBANIZABLE

NU-AC — NU-AREAS DE SERVICIO DE CARRETERA

SISTEMAS GENERALES

- RV — DE LA RED VIARIA
- FC — DE LA RED FERROVIARIA
- PM — DEL TRANSPORTE MARITIMO
- DI — DE LAS INFRAESTRUCTURAS
- EL — DE LOS ESPACIOS LIBRES
- EQ — DE LOS EQUIPAMIENTOS

LEYENDA

SIMBOLOS GRAFICOS DE LAS AREAS

- LIMITE DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO
- DENOMINACION DEL AREA

LEYENDA

SIMBOLOS GRAFICOS DE LA RED VIARIA

- RED DEL VIARIO GENERAL EXISTENTE
- RED DEL VIARIO GENERAL PREVISTO
- RED DEL VIARIO LOCAL EXISTENTE-tipo
- RED DEL VIARIO LOCAL PREVISTO-tipo
- RED PREVISTA ASOCIADA A AREA-tipo

LEYENDA

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS

- DE LOS EQUIPAMIENTOS
- DE LAS ZONAS VERDES
- DE AREAS DEPORTIVAS
- DE AREAS INDUSTRIALES

LEYENDA

AFECCIONES Y CATALOGOS

- DE LAS ZONAS MILITARES
- DEL CATALOGO ARQUEOLOGICO
- DEL CATALOGO DE PROTECCION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha [illegible] de [illegible] a Decreto de ratificación de 2 de Mayo de 2000, en cumplimiento de la S.T.S.J.A. de 10 de noviembre de 1992.
EL SECRETARIO

TITULO DEL PLANO

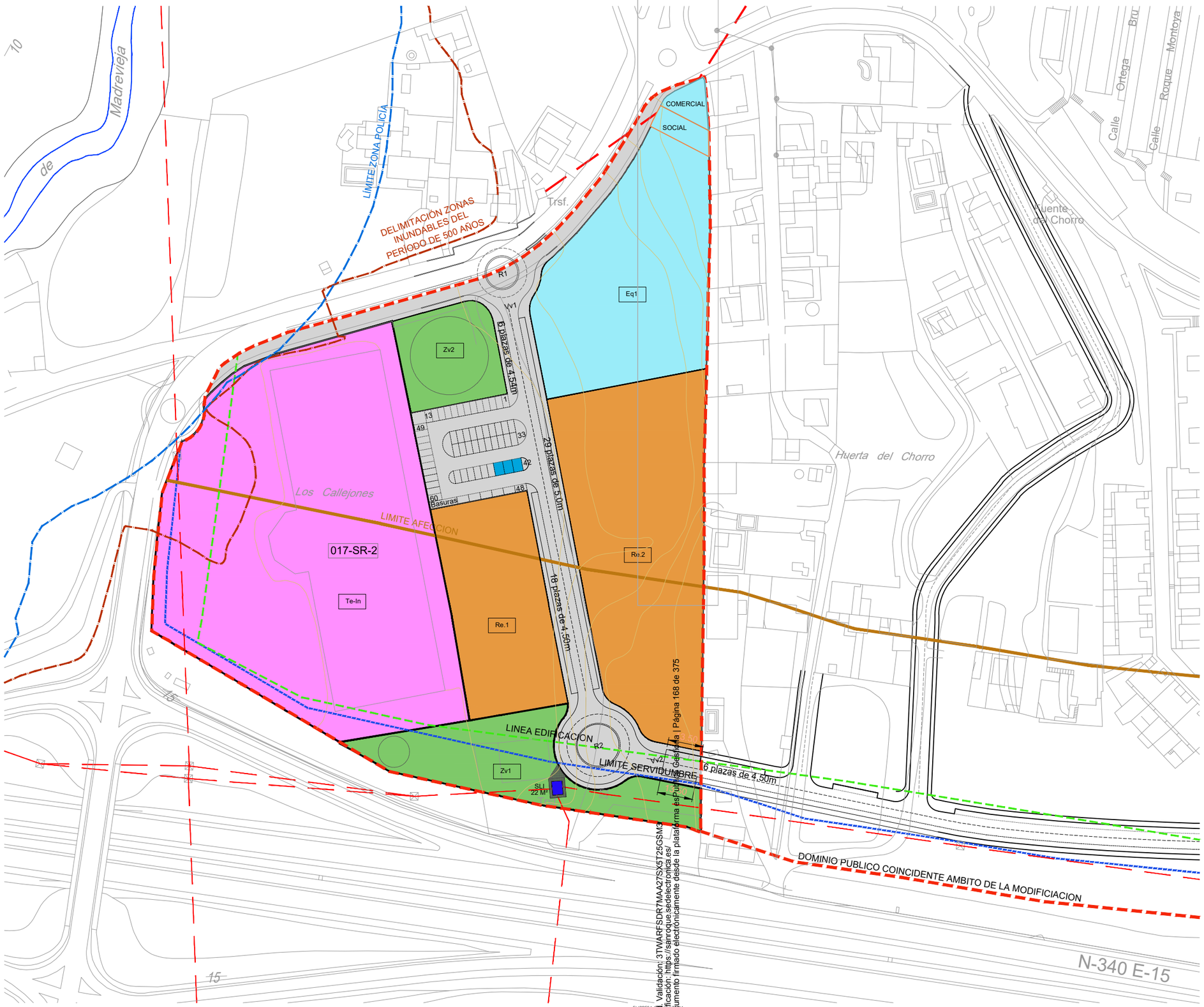
08-23.14

ORDENACION Y CLASIFICACION DEL SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES.

digitalizado de restitucion cartografica AEROPOST 02

Cód. Validación: 3TW5ED7MAA27SXST2GSM3
Verificación: https://sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 167 de 375

PROMOTORES:			EMPRESA CONSU	REDACTOR:		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
AGROJARDIN GUADALMANSA S.L.	BOLONIA REAL ESTATE S.L.	GIMELO S.L.		FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ Arquitecto Colegiada nº1131 COA Cádiz	PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2 T.M. DE SAN ROQUE DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	1 : 1.500	MARZO 2020	ALTERNATIVA 0 ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN s/ PGOU VIGENTE	08



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1		X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2		X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	A	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	B	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

Zv1	ZONA VERDE 1	2.614 M²
Zv2	ZONA VERDE 2	1.386 M²
	S.L.I. (C.T.)	22 M²
	VIARIOS	6.480 M²
Te-In	TERCIARIO IND.	13.792 M²
Eq1	EQUIPAMIENTO 1 (dotacional)	5.408 M²
Re1	RESIDENCIAL 1	3.108 M²
Re2	RESIDENCIAL 2	6.472 M²
	Plaza Aparcamiento Minusvalidos	

AFECCIONES

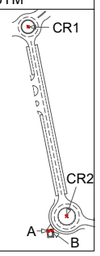
Ley 1/2001 de Aguas

- LIMITE DE ZONA POLICIA DEL ARROYO

Ley 25/1988 de carreteras

- LIMITE DE LA EDIFICACION
- LIMITE DE DOMINIO PUBLICO
- LIMITE DE LA SERVIDUMBRE
- LIMITE DE AFECCION DE CARRETERA

ESQUEMA FIJACIÓN COORDENADAS UTM



CR1		X: 284464.676 Y: 4010063.956	
CR2		X: 284501.010 Y: 4009882.808	
ESQUINA CT	A	X: 284483.040 Y: 4009868.970	
	B	X: 284487.600 Y: 4009863.990	

PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L. | BOLONIA REAL ESTATE S.L. | GIMELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

REDACTOR:

FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
Arquitecto Colegiada nº1131 COA Cádiz

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2

T.M. DE SAN ROQUE

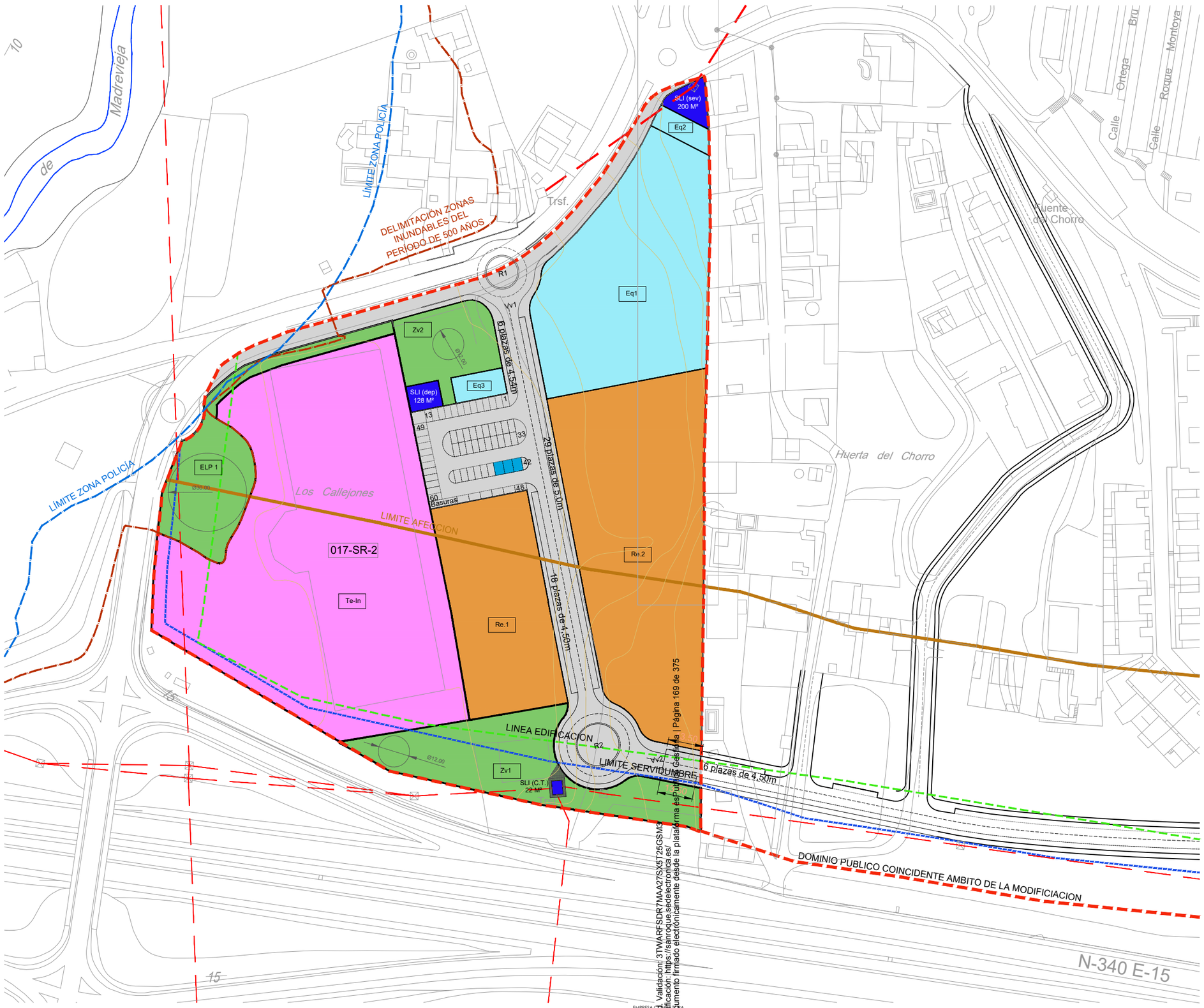
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ESCALAS: 1 : 1.500

FECHA: MARZO 2020

DESIGNACION DEL PLANO: ALTERNATIVA 1

Nº PLANO: 09



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1		X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2		X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	A	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	B	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

Zv1	ZONA VERDE 1	2.614 M²
Zv2	ZONA VERDE 2	1.058 M²
ELP 1	ELP 1	1.808 M²
	S.L.I. (C.T.)	22 M²
	S.L.I. (dep)	128 M²
	S.L.I. (sev)	200 M²
	VIARIOS	6.480 M²
Te-In	TERCIARIO IND.	11.984 M²
Eq1	EQUIPAMIENTO 1 (dotacional)	5.005 M²
Eq2	EQUIPAMIENTO 2	203 M²
Eq3	EQUIPAMIENTO 3	200 M²
Re1	RESIDENCIAL 1	3.108 M²
Re2	RESIDENCIAL 2	6.472 M²
	Plaza Aparcamiento Minusvalidos	

AFECCIONES

Ley 1/2001 de Aguas

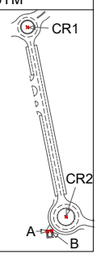
- LÍMITE DE ZONA POLICÍA DEL ARROYO
- DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES DEL PERÍODO DE 500 AÑOS

Ley 25/1988 de carreteras

- LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE
- LÍMITE DE AFECCIÓN DE CARRETERA

ESQUEMA FIJACIÓN COORDENADAS UTM

CR1		X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2		X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	A	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	B	X: 284487.600 Y: 4009863.990



PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L. | BOLONIA REAL ESTATE S.L. | GIMELO S.L.

EMPRESA CONSU

REDACTOR:

FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
Arquitecto Colegiado nº1131 COA Cádiz

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2

T.M. DE SAN ROQUE

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
1 : 1.500	MARZO 2020	ALTERNATIVA 2	10

ANEXO 1
ESTUDIO ACÚSTICO

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 170 de 375

Plan Parcial de Ordenación del Sector 017 SR-2 del PGOU de San Roque
ESTUDIO ACÚSTICO

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 171 de 375

ÍNDICE

1. Introducción

2. Objeto y alcance del estudio

3. Descripción del área analizada y fuentes de ruido

3.1 Descripción del área analizada.

3.2 Fuentes de ruido

4. Condiciones en que se efectuaron las medidas

4.1. Situación de los muestreos acústicos.

4.2. Condiciones ambientales.

4.3. Aforos de vehículos medidos “in situ”.

5. Instrumentos de medida empleados

5.1. Aparatos utilizados.

5.2 Justificación de la idoneidad de los aparatos utilizados.

6. Metodología utilizada

6.1. Magnitudes a medir, índices y factores correctores.

6.2. Precauciones generales adoptadas durante las medidas.

6.3. Valores límites de trasmisión de ruidos a zona colindantes.

6.4. Normativa de referencia.

7. Resultados obtenidos: Situación pre-operacional

8. Análisis estado post-operacional (predicción valores esperados)

9. Plan de ordenación del área y medidas preventivas

10. Conclusiones

ANEXO 1: PLANO DE ZONIFICACION ACUSTICA PREVISTA

ANEXO 2: PLANO DE LOCALIZACION DE MEDIDAS REALIZADAS

ANEXO 3: PLANO DE AREAS DE MOVIMIENTO Y PLANIFICACION

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 172 de 375

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El presente estudio ha sido realizado con motivo de analizar y evaluar la viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto desde el punto de vista del medio ambiente sonoro y que completará la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente al Plan Parcial del Sector 017 SR-2 del PGOU de San Roque

Esta propuesta de Plan Parcial establece las condiciones de desarrollo del sector de Suelo Urbanizable del P.G.O.U de San Roque, conocido como “Sector 017-SR-2”.

Este estudio complementa las actuaciones proyectadas, consistentes en el desarrollo de la superficie del sector compuesto por dos áreas residenciales, un área de uso terciario/industrial de acceso directo al vial existente, zonas de equipamiento comercial, social y docente, así como espacios libres públicos en el término municipal de San Roque (Cádiz). La clasificación urbanística de los terrenos, se corresponde con la de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Es de destacar que la información que se presenta en esta fase del proceso urbanístico (Plan Parcial del PGOU), tiene una función de carácter meramente preventivo, puesto que al no existir aún una definición y delimitación concreta de la totalidad de actividades de las nuevas áreas, se ha llevado a cabo un análisis basado en una “simulación” del estado operacional futuro, centrándonos en el análisis de la incidencia de las dos principales fuentes de ruidos: La autovía A-7 y la carretera CA-9204 colindantes con el sector.

De este modo, resulta comprensible que la evaluación ambiental del impacto acústico de las actividades que se desarrollen en el futuro será más oportuna y fiel cuando quede definida la configuración interior de la totalidad de las áreas y se realicen los oportunos estudios acústicos individualizados de cada una de las parcelas que deberán de ser incluidos en los correspondientes proyectos de edificación.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 173 de 375

2.-OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO

El objetivo principal de este trabajo es el estudio y análisis acústico del territorio afectado en el área del Sector 017 SR-2; que comprenderá un análisis de la situación existente y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo; incluyendo en ambos casos la zonificación acústica y zonas de transición acústicas que corresponden.

Como se ha comentado anteriormente, principalmente nos centraremos en analizar la incidencia de ruido en el sector de las dos vías de alto flujo de tráfico colindantes con el mismo (Autovía y Carretera provincial) así como la situación de las parcelas residenciales en él, ya que es muy importante una correcta planificación y estudio para asegurar que en ningún momento se superarán los valores permitidos por la legislación vigente.

En último lugar se darán recomendaciones e indicaciones sobre la ordenación y planificación de las edificaciones que se implanten las parcelas proyectadas.

El alcance de este documento incluye los siguientes puntos:

- La localización del área analizada y de las principales fuentes de ruido.
- Identificación y descripción de los puntos de medida.
- Condiciones en que fueron realizadas las medidas y los instrumentos utilizados.
- Los parámetros que se han medido y/o calculado.
- La metodología de trabajo y normativa aplicable.
- El resultado de las medidas y conclusiones.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 174 de 375

3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA ANALIZADA Y FUENTES DE RUIDO

3.1 Descripción del área analizada

Los terrenos objeto del presente proyecto se ubican al oeste de San Roque en contacto con el tramo urbano que conforma la travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas - San Roque) y con la Autovía del Mediterráneo A-7, en la salida 117 “San Roque, OESTE, Guadarranque” de la autovía, enlazando dicho ramal de salida con la carretera CA-9204.

El terreno delimitado como Sector 017-SR-2 queda definido por un área irregular con una superficie aproximada de 39.282m2 y cuya delimitación se refleja en la siguiente imagen:



Los linderos del Sector son los siguientes:

Norte: calle Ermita, acceso a San Roque.

Sur: Autovía A-7-E-15 (Crta desdoblada de la antigua N-340)

Este: Sector 017-SR-1 y 017-SR-3.

Oeste: travesía de la Crta provincial CA-9204 (Las Margaritas-San Roque).

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 175 de 375

Usos actuales del suelo

Los terrenos aledaños al área 017-SR-2 están parcialmente ocupados en la zona más al Norte con pequeñas edificaciones (Fuente del Chorro) al igual que ocurre hacia el Este.

En lo que al sector se refiere se han implantado usos de carácter provisional. Parte del sector es ocupado por las instalaciones del vivero "Agrojardin", compuesta por un área de aparcamiento y una edificación principal.

Sobre el resto de los terrenos que comprenden el Sector se desarrolla un pastizal muy deteriorado, en general de mala calidad, totalmente en desuso sin aprovechamiento alguno.

Edificaciones y construcciones existentes

Dentro del ámbito de planeamiento existen las siguientes construcciones y edificaciones:

1.- En el interior de la parcela se ubica un área destinada a las instalaciones del vivero "Agrojardín", esta se encuentra cerrada mediante una valla perimetral bordeando toda la parcela que linda con la carretera CA-9024.

2.- Junto al vial de acceso desde la Autovía del Mediterráneo A-7, salida 117, se encuentra un centro de transformación. Este consiste en una caseta de obra de 5,2 x 4,1 m de color blanco, donde se alojan las celdas y equipos de Media Tensión.

3.- En las proximidades del centro de transformación se encuentran restos de edificaciones, sin valor alguno.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 176 de 375

3.2 Principales fuentes de ruido

En la zona de estudio se han identificado los siguientes focos de ruido:

- El tráfico de la Autovía A-7 E-15 (carreta desdoblada de la antigua N-340).
- El tráfico de la Travesía de la carreta Provincial CA-9204
- Fuentes de ruido indirectas procedentes de las edificaciones existentes en los sectores colindantes, despreciables comparadas con las anteriores.

Para el estudio se utilizarán los datos obtenidos de las mediciones sobre el terreno realizadas en diferentes puntos del ámbito de estudio. Estas mediciones tienen como principal objetivo cuantificar la intensidad acústica de las principales fuentes de emisión sonora, constituidas en este caso por el tráfico de las carreteras colindantes, lo cual debe reflejar la realidad en estos puntos sin referencia acústica. Para ello se emplearán varios puntos de medida situados en las parcelas de referencia proyectadas en el Plan Parcial, a lo largo de todo el Sector, y que se mostrarán en el siguiente apartado.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 177 de 375

4.- CONDICIONES EN QUE SE EFECTUARON LAS MEDIDAS

4.1 Situación de los muestreos acústicos.

Se ha considerado útil hacer grupos de mediciones según el foco más importante con el que linda el Sector, así nos encontramos con que:

1.- Para el análisis del nivel de ruido ambiental del sector con respecto a la Autovía A-7 se han realizado mediciones en 3 puntos.

Las medidas se han efectuado en horario de 7h. a 19h. (día) de 19h a 23h (tarde) y 23h-7h(noche), tal y como indica el decreto 6/2012 de 17 de enero de protección de la contaminación acústica de Andalucía. Por lo tanto, se ha realizado un total de 12 mediciones de una duración de 15 minutos cada una.

A continuación, la siguiente tabla muestra la relación entre las medidas realizadas, la localización de cada una de ellas y el período.

Muestreo	Punto	Hora inicio	Hora fin	Periodo
1	1	11:45	12:00	Día
2	2	12:10	12:25	Día
3	3	13:00	13:15	Día
4	3	19:05	19:20	Tarde
5	2	19:45	20:00	Tarde
6	1	20:10	20:25	Tarde
7	3	23:00	23:15	Noche
8	1	23:47	00:02	Noche
9	2	00:05	00:20	Noche

Tabla 1 Relación de medidas y horarios.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 178 de 375

La siguiente imagen muestra las medidas realizadas en los 3 puntos que se han realizado in situ:



Fig. 2. Situación de los puntos de medidas

2.- Para el análisis del nivel de ruido ambiental del sector con respecto a la Carretera CA-9204 se han realizado mediciones en 2 puntos

Las medidas se han efectuado en horario de 7h. a 19h. (día) de 19h a 23h (tarde) y 23h-7h(noche), tal y como indica el decreto 6/2012 de 17 de enero de protección de la contaminación acústica de Andalucía. Por lo tanto, se ha realizado un total de 12 mediciones de una duración de 15 minutos cada una.

A continuación, la siguiente tabla muestra la relación entre las medidas realizadas, la localización de cada una de ellas y el período.

Muestreo	Punto	Hora inicio	Hora fin	Periodo
1	4	13:30	13:45	Día
2	5	13:55	14:10	Día
3	5	20:45	21.00	Tarde
4	4	21:10	21:25	Tarde
5	4	00:30	00:45	Noche
6	5	00:50	01:05	Noche

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 179 de 375

Tabla 2 Relación de medidas y horarios II.

La siguiente imagen muestra las medidas realizadas en los 2 puntos que se han realizado in situ:



Fig. 3. Situación de los puntos de medidas II

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 180 de 375

4.2 Condiciones ambientales

Las medidas fueron llevadas a cabo durante los periodos de día, tarde y noche, realizados el 15 de abril de 2013. En cada periodo se evaluaron las condiciones ambientales con una estación meteorológica, obteniendo:

Período	Punto	Temperatura (ºC)	Humedad Relativa (%)	Velocidad viento (m/s)	Presión atmosférica
Día	1	35,9	37	1,8	1020
Día	2	33	43	1.8	1020
Día	3	31,5	48	1,3	1020
Día	4	32,1	44	1,3	1020
Día	5	31,9	51	1,3	1020
Tarde	5	25	55	1,1	1020
Tarde	4	21	62	1,3	1020
Tarde	3	22	82	1,8	1020
Tarde	2	23	55	1	1020
Tarde	1	22,5	72	1,2	1020
Noche	4	21,1	68	1,6	1022
Noche	1	21,9	75	2	1022
Noche	2	18	76	2	1022
Noche	3	19,5	78	1,8	1022
Noche	5	20,2	71	1,3	1022

Tabla 3 condiciones ambientales de medida.

4.3. Aforos de vehículos medidos “in situ”

Se llama intensidad de tráfico al número de vehículos que pasa a través de una sección fija de carretera por unidad de tiempo. La más usada es vehículos/hora (intensidad horaria). Es la característica más importante de la circulación, ya que las demás están relacionadas con ella y proporciona una descripción muy intuitiva del comportamiento del tráfico en cada momento.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 181 de 375

Al igual que las medidas de presión sonora el conteo de vehículos se ha realizado en un periodo de 15 minutos (mientras se media con el sonómetro se ha hecho el conteo de vehículos a la vez).

Por lo tanto, las medidas realizadas están comprendidas en horario día, tarde y noche siguiendo las indicaciones de la legislación vigente.

Por la proximidad de los puntos de medida, el conteo de vehículos sólo se ha realizado en dos puntos (punto 2 y 3). Este ejercicio solo se ha hecho para la vía más transitada: la Autovía A-7.

Por último, recordar que para el análisis de la intensidad de tráfico se ha utilizado una clasificación de vehículos atendiendo a la diferenciación de vehículos pesados y ligeros principalmente.

La siguiente tabla refleja los resultados obtenidos

Autovía A7 – E-15		
Periodo	**Punto**	**Vehículos/hora**
Día	2	2012
Día	3	1830
Tarde	2	2108
Tarde	3	2570
Noche	2	435
Noche	3	668

Tabla 4 Flujo de tráfico.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 182 de 375

5.- INSTRUMENTOS DE MEDIDA EMPLEADOS

5.1 Aparatos de medida utilizados.

Para la realización de los ensayos, se ha empleado el siguiente equipo:

INSTRUMENTO	MARCA	MODELO	Nº SERIE
SONÓMETRO	01 dB	SOLO	11960
CALIBRADOR	RION	NC-74	34672927
TRIPODE	VIVANCO		

Tabla 5 Instrumentación utilizada.

5.2 Justificación de la idoneidad de los aparatos utilizados.

Según el artículo 37 del Decreto 6/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en la elaboración de ensayos se utilizarán sonómetros, calibradores, y analizadores tipo 1/clase 1.

Además los instrumentos utilizados deberán cumplir lo exigido en las normas UNE-EN 61260:1997 y UNE-EN 61260:A1:2002.

Es importante recordar que el plazo de validez de la verificación de los instrumentos será de un año.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 183 de 375

6.- METODOLOGÍA DEL ENSAYO

En primer lugar, se diseña la campaña de medidas “in situ” del ruido existente. Se pretende caracterizar el área que le rodea de tal manera que recoja las zonas más sensibles teniendo en cuenta los flujos de tráfico y las actividades presentes. Se garantizará que los resultados de estas medidas definirán el ruido existente tanto de día como de noche. El plan de trabajo consistirá en una serie de tareas programadas de la siguiente manera:

- **Puntos de medidas:**

  5 puntos en la parcela.

- **Duración:**

El Real decreto 1367/2007 en su anexo IV expone que en cada fase de ruido se realizarán al menos tres mediciones del $L_{Keq,Ti}$, de una duración mínima de 5 segundos, con intervalos de tiempo mínimos de 3 minutos, entre cada una de las medidas, pero para tener **datos más representativos** se ha medido durante **15 minutos** en cada punto.

Es destacable señalar que no es posible medir el ruido de fondo porque las industrias no cesan su actividad en ninguna franja horario, están siempre en continuo funcionamiento.

- **Horario:**

Según el REAL DECRETO 1367/2007, se establecen los tres periodos temporales de evaluación diarios siguientes:

1º) Periodo día *(d):* al periodo día le corresponden 12 horas (de 7h. a 19h).
2º) Periodo tarde *(e):* al periodo tarde le corresponden 4 horas (de 19h a 23h).
3º) Periodo noche *(n):* al periodo noche le corresponden 8 horas (de 23h-7h).

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 184 de 375

6.1. Magnitudes a medir, índices y factores correctores

Índices evaluados

A continuación, aparecen los índices que se han utilizado para evaluar el ruido existente en la zona.

- **Índice de ruido continuo equivalente *LAeq,T.***

El índice de ruido *LAeq,T,* es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, en decibelios, determinado sobre un intervalo temporal de *T* segundos, definido en la norma ISO 1996-1: 1987.

Correcciones realizadas:

A continuación, se va a detallar la metodología utilizada para realizar el tratamiento de datos, se ha seguido el procedimiento indicado en el **decreto 6/2012** de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

El índice de ruido $L_{Keq,T,}$ es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, ($L_{Aeq,T}$), corregido por la presencia de componentes tonales emergentes, componentes de baja frecuencia y ruido de carácter impulsivo, de conformidad con la expresión siguiente:

$$L_{Keq,T} = L_{Aeq,T} + K_t + K_f + K_i$$

Donde:

— K_t es el parámetro de corrección para evaluar la presencia de componentes tonales emergentes calculado por aplicación de la metodología descrita en el anexo IV.

— K_f es el parámetro de corrección, para evaluar la presencia de componentes de baja frecuencia calculada por aplicación de la metodología descrita en el anexo IV.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 185 de 375

— K_i es el parámetro de corrección, para evaluar la presencia de ruido de carácter impulsivo calculado por aplicación de la metodología descrita en el anexo IV.

Corrección por componentes tonales emergentes:

Para la evaluación detallada del ruido por presencia de componentes tonales emergentes se tomará como procedimiento de referencia el siguiente:

a) Se realizará el análisis espectral del ruido en 1/3 de octava, sin filtro de ponderación.

b) Se calculará la diferencia:

$$Lt = Lf - Ls$$

Donde:

Lf, es el nivel de presión sonora de la banda f, que contiene el tono emergente.

Ls, es la media de los niveles de las dos bandas situadas inmediatamente por encima y por debajo de f.

c) Se determinará la presencia o la ausencia de componentes tonales y el valor del parámetro de corrección K_t aplicando la tabla siguiente:

Banda de frecuencia 1/3 de octava	*Lt* en dB	Componente tonal K_t en dB
De 20 a 125 Hz	Si *Lt* ‹ 8	0
	Si 8 « *Lt* « 12	3
	Si *Lt* › 12	6
De 160 a 400 Hz	Si *Lt* ‹ 5	0
	Si 5 « *Lt* « 8	3
	Si *Lt* › 8	6
De 500 Hz a 1000Hz	Si *Lt* ‹ 3	0
	Si 3 « *Lt* « 5	3
	Si *Lt* › 5	6

Tabla 6 Correcciones tonales

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 186 de 375

Corrección por componentes impulsivas:

Para la evaluación detallada del ruido por presencia de componentes de baja frecuencia se tomará como procedimiento de referencia el siguiente:

a) Se medirá, preferiblemente de forma simultánea, los niveles de presión sonora con las ponderaciones frecuenciales A y C.

b) Se calculará la diferencia entre los valores obtenidos, debidamente corregidos por ruido de fondo:

$$Lf = L_{Ceq,Ti} - L_{Aeq,Ti}$$

c) Se determina la presencia o la ausencia de componentes de baja frecuencia y el valor del parámetro de corrección K_f aplicando la tabla siguiente:

Lf en dB	Componente de baja frecuencia (K_f en dB)
Si *Lf* <= 10	0
Si 10 >*Lf* <=15	3
Si *Lf* >15	6

Tabla 7 Correcciones por impulsividad

Corrección por componentes de baja frecuencia:

Para la evaluación detallada del ruido por presencia de componentes impulsivos se tomará como procedimiento de referencia el siguiente:

a) Se medirá, preferiblemente de forma simultánea, los niveles de presión sonora continuo equivalente ponderado A, en una determinada fase de ruido de duración *Ti* segundos, en la cual se percibe el ruido impulsivo, $L_{Aeq,Ti}$, y con la constante temporal impulso (I) del equipo de medida, $L_{AIeq,Ti}$

b) Se calculará la diferencia entre los valores obtenidos, debidamente corregidos por ruido de fondo:

$$Li = L_{AIeq,Ti} — L_{Aeq,Ti}$$

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 187 de 375

c) Se determinará la presencia o la ausencia de componente impulsiva y el valor del parámetro de corrección K_i aplicando la tabla siguiente:

***Li en* dB**	**Componente impulsiva (K_i en dB)**
Si *Lf* <= 10	0
Si 10 >*Lf* <=15	3
Si *Lf* >15	6

Tabla 8 Correcciones por baja frecuencia

6.2. Precauciones generales adoptadas durante las medidas

En previsión de los posibles errores de medición se adoptaron las siguientes precauciones:

- Contra el efecto pantalla: el micrófono del sonómetro se colocó sobre un trípode y el observador se situó en el plano normal al eje del micrófono y lo más separado del mismo, que sea compatible con la lectura correcta del indicador de medida.

- Contra el efecto campo próximo o reverberante: para evitar la influencia de ondas estacionarias o reflejadas, se ha situado el sonómetro a más de 1,50 metros de cualquier pared o superficie reflectante y a no menos de 1,20 metros del suelo (el sonómetro queda situado con el trípode de forma fija a 1,50 metros del suelo).

- Contra el efecto del viento: se empleó una Pantalla antiviento.

- Verificación del sonómetro antes y después de cada medición.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 188 de 375

6.3. Valores límites de trasmisión de ruidos a zona colindantes.

Los valores límites de inmisión de ruido **aplicables a actividades**, y que van a ser usados de referencia en el presente estudio, según la tabla VII del decreto 6/2012 son:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		$L_{Keq,\,d}$	$L_{Keq,e}$	$L_{Keq,n}$
a	**Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial**.	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	63	63	53
d	**Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.**	60	60	50
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	50	50	40

Tabla 9 Valores límite de inmisión de actividades.

Los valores límites de inmisión de ruido **aplicables a infraestructuras viarias**, y que van a ser usados de referencia en el presente estudio, según la tabla VIII del decreto 6/2012 son:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		$L_{Keq,\,d}$	$L_{Keq,e}$	$L_{Keq,n}$
a	**Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial**.	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
d	**Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.**	65	65	55
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 189 de 375

Tabla 10 Valores límite de inmisión de infraestructuras viarias.

Donde los principales tipos de áreas que nos afectan según nuestro ámbito de estudio, tanto en sus condiciones actuales como propuestas son:

Áreas acústicas de tipo a).- *Sectores del territorio de uso residencial.*

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes de tipo estancial, etc…

Áreas acústicas de tipo d).- *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.*

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, zonas terciarias con uso distinto al recreativo y de espectáculos.

Áreas acústicas de tipo e).- *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica*

En este tipo de áreas se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como “campus” universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 190 de 375

6.4. Normativa de referencia.

RANGO	DISPOSICION	TITULO	ORGANO EMISOR	PUBLICACIÖN
EUROPEO	**Directiva 2002/49/CE**	DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO SOBRE EVALUACIÓN Y GESTIÓN DEL RUIDO AMBIENTAL	El parlamento Europeo y el Consejo de la Unión Europea	DOCE nº 189, de julio de 2002
NACIONAL	**Ley 7/2007, de 07 de julio**	LEY DE GESTION INTEGRADA DE LA CALIDAD	Presidencia Junta de Andalucía	BOJA. núm. 143 de 20-07-2007
NACIONAL	**Ley 37/2003, de 17 de diciembre, del Ruido**	LEY DE RUIDO	Jefatura del Estado	BOE nº 276, de 18 de noviembre de 2003.
NACIONAL	**Real Decreto 1367/2007**	DE RUIDO, EN LO REFERENTE A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, OBJETIVOS DE CALIDAD Y EMISIONES ACÚSTICAS.	Ministerio de la Presidencia	BOE nº 254, de 23 octubre 2007
AUTONÓMICO	**Decreto 6/2012 de 17 de enero**	REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN ANDALUCÍA	Consejería de Medio Ambiente	BOJA. núm. 24 de 6-2-2012

Tabla 11 Normativa

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 191 de 375

7. RESULTADOS OBTENIDOS: SITUACIÓN PRE-OPERACIONAL

Pasamos ahora enumerar los resultados de las medidas realizadas in situ, siendo fundamental el tratamiento de datos mediante las correcciones que se han comentado en el apartado anterior.

La siguiente tabla refleja los resultados los correspondientes al estudio de la situación pre-operacional del área del Sector 017 SR-2 obtenidos de las mediciones realizadas los puntos del estudio, situados en los lindes, en las franjas horarias día, tarde y noche.

Medida	Intervalo	Punto	Valor(dBA)	Corrección	Tipo de Corrección	Valor corregido (dBA)
1	**Día**	**1**	**49,2**	**+3**	**Baja frecuencia**	**52,2**
2	**Día**	**2**	**64,9**	**--**	**--**	**64,9**
3	**Día**	**3**	**71,2**	**--**	**--**	**71,2**
4	**Día**	**4**	**70**	**--**	**--**	**70**
5	**Día**	**5**	**62,2**	**--**	**--**	**62,2**
6	**Tarde**	**5**	**55,6**	**--**	**--**	**55,6**
7	**Tarde**	**4**	**66,8**	**--**	**--**	**66,8**
8	**Tarde**	**3**	**64,5**	**+3**	**Baja frecuencia**	**67,5**
9	**Tarde**	**2**	**60**	**--**	**--**	**60**
10	**Tarde**	**1**	**47**	**--**	**--**	47
11	**Noche**	**5**	**48,5**	**+3**	**Baja frecuencia**	**51,5**
12	**Noche**	**4**	**57,4**	**+3**	**Tonos emergentes**	**60,4**
13	**Noche**	**3**	**63**	**--**	**--**	**63**
14	**Noche**	**2**	**54,2**	**+3**	**Baja frecuencia**	**57,2**
15	**Noche**	**1**	**42,8**	**--**	**--**	**42,8**

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 192 de 375

Tabla 12 Valores obtenidos

Una vez obtenidos los datos vamos a analizar su cumplimiento con la normativa vigente para un correcto análisis de la situación pre-operacional (estado actual antes del desarrollo propuesto) de la zona objeto de estudio, Sector 017 SR-2, con la que podremos comprobar si los niveles de ruido que son apreciables en el ámbito son compatibles con el **estado actual** del mismo.

Para la evaluación del cumplimiento por parte de la actuación de la normativa vigente en materia de protección contaminación acústica, se ha atendido al ***Decreto 6/2012, de 17 de enero, y el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre.***

Cabe recordar nuevamente que el sector está situado al oeste de San Roque y es limítrofe con un tramo de la travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas - San Roque), con la Autovía del Mediterráneo A-7 y con una zona residencial. Así pues, hay que resaltar que linda con una zona residencial y otra de tráfico rodado de cierta intensidad, por lo que, en este primer análisis pre-operacional, se compararan los valores obtenidos en la medición con los objetivos de calidad de la zona residencial principalmente.



Fig. 4. Áreas de zonas de estudio

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 193 de 375

Con todo, a continuación, se adjunta una tabla donde se reflejan los resultados obtenidos y los **objetivos de calidad acústica que debe cumplir la zona objeto de estudio en el estado actual.**

Medida	Intervalo de medida	Punto	Valor(dBA)	Tipo de área colindante	Límite admisible
1	**Día**	**1**	**52,2**	**a**	**55**
2	**Día**	**2**	**64,9**	**-**	**-**
3	**Día**	**3**	**71,2**	**-**	**-**
4	**Día**	**4**	**70**	**-**	**-**
5	**Día**	**5**	**62,2**	**-**	**-**
6	**Tarde**	**5**	**55,6**	**-**	**-**
7	**Tarde**	**4**	**66,8**	**-**	**-**
8	**Tarde**	**3**	**67,5**	**-**	**-**
9	**Tarde**	**2**	**60**	**-**	**-**
10	**Tarde**	**1**	**47**	**a**	**55**
11	**Noche**	**4**	**60,4**	**-**	**-**
12	**Noche**	**1**	**42,8**	**a**	**45**
13	**Noche**	**2**	**57,2**	**-**	**-**
14	**Noche**	**3**	**63**	**-**	**-**
15	**Noche**	**5**	**51,5**	**-**	**-**

Tabla 13 Estado pre-operacional

Tal y como refleja la tabla podemos concluir diciendo que en el estado pre-operacional los valores obtenidos de las mediciones cumplen con los objetivos de calidad acústica en los puntos estudiados, ya que actualmente solo existe un núcleo residencial próximo al punto 1, no teniendo uso tabulado el resto de los terrenos.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 194 de 375

8. ANÁLISIS DE ESTADO POST-OPERACIONAL

Por último, se va a realizar un análisis de la situación post-operacional basado en la zonificación propuesta por el Plan Parcial presentado, el cual no incluye ni la situación ni la configuración final de las edificaciones; motivo por el cual se concluirá con unas **recomendaciones preventivas** que deberán ser complementadas con estudios acústicos individualizados para cada una de las edificaciones que se proyecten.



Fig. 5. Zonificación propuesta por el Plan Parcial, Áreas de sensibilidad acústica

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 195 de 375

8.1 Análisis post-operacional de la zona de terciario del sector

En lo referente a la zona de terciario del Sector podemos determinar que donde se pretende instalar la nueva actividad terciaria es un **área tipo d**, pues su uso será terciario no contemplado en el tipo de área acústica c, y que sus colindantes son por un lado un área **tipo a uso residencial** y por otro un área de carreteras las cuales se deberán de comparar con los valores permitidos de las tablas VII y VIII del decreto 6/2012 según corresponda.

Tal y como refleja la tabla VII del decreto 6/2012, cualquier **actividad que se realice** en esta área no podrá transmitir a la **zona tipo a** más de **55 dBA** en periodo diurno ni más de **45 dBA** en el periodo nocturno. Tomándose estos valores anteriores como límites para justificar en cada una de las actividades a implantar antes de su puesta en marcha.

Como no se sabe qué tipo de actividad se va a implantar definitivamente en el área no se puede saber qué nivel de ruido emitirá, motivo por el cual se deberá realizar un estudio específico que compare dichos niveles con los anteriormente mencionados.

Lo que sí sabemos es que la zona de terciario - industrial esta ubicada próxima a los linderos del sector que limitan con la Autovía A-7 y la carretera CA-9204. Aunque dicha zona de terciario actualmente no tiene uso definido vamos a analizar la incidencia de ambas vías con una zona acústica tipo “d” que es a la que asimilaremos este terciario.

Mediante mediciones in situ se ha comprobado que el nivel de presión sonora generado por un coche en vía rápida es **Lw=70** y los valores límites de inmisión de ruido aplicado en infraestructuras en suelo de uso terciario son los siguientes **Ld = 65 dBA, Le = 65 dBA y Ln = 55 dBA**

Por lo tanto, el más desfavorable sería para el periodo nocturno, siendo una diferencia de **15 dBA.** Por consiguiente, para el cálculo, nuestro **Lw será 70 dBA y Lp será de 55 dBA.**

Con estos valores despejamos la “r” para conocer la distancia mínima a la que deben ubicarse las redes viarias para no afectar a las viviendas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 196 de 375

Si sustituimos en la expresión obtenemos los siguientes resultados:

$$Lp = Lw - 10log(\frac{4\pi r2}{Q})$$; despejamos la "r"

$$r^2 = Qx\ 10^{\frac{Lw-Lp}{10}}/4\pi$$

$$r^2 = \frac{8x\ 10^{\frac{70-55}{10}}}{4\pi} = 20,13 \implies r = 4,48\ metros$$

Con estos cálculos se ha comprobado de forma teórica que con respecto a las carreteras CA-9204 y Autovía A-7 debe existir una zona de transición con una distancia mínima de **4,50 metros** para que el nivel recibido en el área con uso terciario no supere el valor límite establecidos por la legislación vigente.

8.2 Análisis post-operacional de la zona residencial del sector

En lo referente a la zona residencial del Sector podemos determinar que es un **área tipo a** y que sus colindantes son por un lado un área **tipo a uso residencial** de otro sector, un área terciario **tipo d** (de limites mas altos) ya analizada y por último un área autovía. Para cumplir con la legislación cada uno de los colindantes deberá ser comparado con la tabla correspondiente del decreto 6/2012.

Tal y como refleja la tabla VII del decreto 6/2012, cualquier **actividad que se realice** en el área no podrá transmitir a la **zona tipo d** (terciario) colindante más de **50 dBA** en periodo nocturno y a la **zona tipo a** (siendo residencial) más de **45 dBA** en el mismo periodo. Tomándose estos valores anteriores como límites para justificar en cada una de las actividades a implantar antes de su puesta en marcha. En este caso, la diferencia entre los objetivos de calidad entre las áreas acústicas colindantes no supera los 5 dBA según el Real Decreto 1367/2007.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 197 de 375

Otro punto a tratar en esta zona sería la zona de transición que deberá de respetarse entre la Autovía A-7 y la nueva zona de uso residencial.

Para el cálculo de la zona de transición tomaremos el valor de la medición in situ, por la cual se ha comprobado que el nivel de presión sonora generado por un coche en vía rápida es **Lw=70** y los valores límites de inmisión de ruido aplicado en infraestructuras en suelo de uso residencial son los siguientes **Ld = 60 dBA, Le = 60 dBA y Ln = 50 dBA .**

Por lo tanto, el más desfavorable sería para el periodo nocturno, siendo una diferencia de **20 dBA.** Por consiguiente, para el cálculo, nuestro **Lw será 70 dBA y Lp será de 50 dBA.**

Con estos valores despejamos la "r" para conocer la distancia mínima a la que deben ubicarse las redes viarias para no afectar a las viviendas.

Si sustituimos en la expresión obtenemos los siguientes resultados:

$$Lp = Lw - 10log(\frac{4\pi r2}{Q})$$; despejamos la "r"

$$r^2 = Qx\ 10^{\frac{Lw-Lp}{10}}/4\pi$$

$$r^2 = \frac{8x\ 10^{\frac{70-50}{10}}}{4\pi} = 63,66 \implies r = 7,97\ metros$$

Con estos cálculos se ha comprobado de forma teórica que con respecto a las carreteras CA-9204 y Autovía A-7 debe existir una zona de transición con una distancia mínima de **8,00 metros** para que el nivel recibido en el área con uso residencial no supere el valor límite establecidos por la legislación vigente.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 198 de 375

8.3 Análisis post-operacional de la zona dotacional del Sector

A continuación, analizaremos la zona del sector calificada como dotacional que según la legislación se enmarca en el *tipo "e"* de niveles acústicos: a los que pertenecen los suelos con destino cultural o social. Se entiende que el funcionamiento de la actividad en esta área se limita a los horarios de día y tarde (de 7 a 23h), debido a que por la noche no se harán actividades culturales en la zona, por lo tanto, no afectarían.

Por lo tanto, analizaremos a continuación los valores límites correspondientes.

Para evaluar los valores esperados en la situación post-operacional generados en la zona analizaremos los valores límites de inmisión de actividades del decreto 6/201, según la tabla VII las actividades adyacentes podrían emitir a 1,5 metros de la misma siendo **55 dBA en periodo diurno-tarde** desde la colindante zona residencial. En este caso, la diferencia entre los objetivos de calidad entre las áreas acústicas colindantes no supera los 5 dBA según el Real Decreto 1367/2007 por lo que no hay que realizar mayores comprobaciones.

Por Ultimo, otro punto a tratar en esta zona sería la zona de transición que tiene que implantarse entre la carretera CA-9204 y la nueva zona de uso dotacional.

Para el cálculo de la zona de transición tomaremos el valor de la medición in situ, por la cual se ha comprobado que el nivel de presión sonora generado por un coche en vía rápida es **Lw=70** y los valores límites de inmisión de ruido aplicado en áreas de suelo de uso dotacional son los siguientes **Ld = 55 dBA, Le = 55 dBA y Ln = 45 dBA .**

Es este caso se usa el periodo día-tarde que es el periodo con actividad, existiendo una diferencia de **15 dBA.** Por consiguiente, para el cálculo, nuestro **Lw será 70 dBA y Lp será de 55 dBA.**

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 199 de 375

Con estos valores despejamos la "r" para conocer la distancia mínima a la que deben estar el vial para no afectar a la dotación.

Si sustituimos en la expresión obtenemos los siguientes resultados:

$$Lp = Lw - 10log(\frac{4\pi r^2}{Q})$$; despejamos la "r"

$$r^2 = Qx\ 10^{\frac{Lw-Lp}{10}}/4\pi$$

$$r^2 = \frac{8x\ 10^{\frac{70-55}{10}}}{4\pi} = 20,13 \implies r = 4,48\ metros$$

Con estos cálculos se ha comprobado de forma teórica que con respecto a la carretera CA-9204 debe existir una zona de transición con una distancia mínima de **4,50 metros** para que el nivel recibido en el área con uso dotacional durante su periodo de funcionamiento (día-tarde) no supere el valor límite establecidos por la legislación vigente.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 200 de 375

9. PLAN DE ORDENACIÓN DEL ÁREA Y MEDIDAS PREVENTIVAS

Durante el desarrollo de este estudio se ha han estudiado las diversas fuentes de emisión de ruido externas e internas del Sector llegando a ver su incidencia en las diferentes zonas proyectadas. Como consecuencia de dicho estudio, a continuación, se enumeran las recomendaciones que se deben de tener en cuenta en la planificación de las edificaciones futuras:

1.- Para la zona Dotacional: Se deberá respetar una planificación en cuanto a la distribución de las actividades dentro de la zona, debiendo respectarse la separación mínima de 4,50 metros con respecto al lindero más próximo a la carretera adyacente CA-9204. Todo esto teniendo en cuenta que la actividad que se proyecte se realice en horario de 7 a 23h, nunca en horario nocturno, para lo que habría que recalcular las condiciones.

2.- En cuanto a la actividad terciaria más ruidosa es aconsejable que el funcionamiento de estos sea preferiblemente en horarios diurnos (de 7 a 23h) y se establecerán limitaciones de velocidad si fuera necesario.

Será imprescindible que las instalaciones que generan un mayor nivel de presión sonora y generen un mayor tráfico de vehículos se sitúen más alejadas de la zona residencial.

Por el contrario, las instalaciones menos ruidosas, así como las actividades dedicadas al sector servicios, almacenamiento o logística pueden situarse en la mas próximas a la zona residencial; ya que estas generan un nivel de contaminación acústica menos perjudicial para las futuras viviendas que se desarrollen.

Además, como se ha comentado anteriormente es imprescindible trazar una zona de transición tal y como indican los artículos 8 y 10 del Real Decreto 1367/2007.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 201 de 375

Esta zona de transición además de paliar el nivel de presión sonora que recibe la zona residencial deberá también contemplar una función de atenuación de impacto visual.

De manera general, la actividad terciaria generada sobre el paisaje puede ser importante y poco agradable a la vista. En cualquier caso, el impacto visual no es fácil de valorar en términos absolutos. Más allá de toda consideración subjetiva, el hecho de que una actividad sea poco agradable a la vista o no, es sobre todo una cuestión de integración en el medio ambiente circundante.

La creación de pantallas físicas y naturales y la aplicación de técnicas paisajísticas que saquen partido de los distintos elementos topográficos y naturales existentes, ayuda a reducir el impacto visual, y puede contribuir decisivamente a mejorar la percepción de contaminación acústica que pueden generar las instalaciones de uso.

Por lo tanto, es esencial esta zona de transición acompañada de vegetación y masa arbórea de altura que mejore el impacto visual y acústico (aunque éste sea mínimo) para lo que se podría aprovechar lo existente en el Sector.

A falta de fijar una actividad concreta para esta zona de terciario que pueda determinar los niveles de inmisión de ruidos que generará, y especialmente si se proyectan viales interiores, se deberá de realizar un estudio acústico complementario para medir su incidencia en la zona residencial próxima y determinar si hacen falta medidas adicionales a las expuestas en el presente estudio.

Asimismo, se deberá de respetar una zona de transición mínima de 8,00 metros entre la actividad terciaria que se implante y la carretera CA-9204 y Autovía A-7.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 202 de 375

3.- En cuanto a la zona Residencial: Se deberá respetar una planificación en cuanto a la distribución de las actividades dentro de la zona, debiendo respectarse una separación de al menos 8,00 metros con respecto a la autovía A-7 colindantes con el Sector, condición que ya cumplen las parcelas con ese uso por su ubicación.

4.- Por último, en cuanto a la de red viaria interior del sector se entiende que será una vía de circulación urbana con una limitación baja de velocidad que no influirá en los niveles interiores recibidos en las edificaciones. Además, se recomienda que no se permita el trafico de vehículos pesados.

Todo esto se puede ver representado gráficamente en el plano que se incluye como ANEXO 3 de Áreas de movimiento y planificación acústica.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 203 de 375

10. CONCLUSIONES

Por lo tanto, podemos zonificación propuesta para el Sector 017 SR-2 es totalmente compatible con las exigencias de la normativa en cuanto a contaminación acústica y a niveles de inmisión y emisión permitidos según el presente estudio

Además, como se ha comentado en apartados anteriores con las medidas preventivas que se plantean no sólo es compatible el desarrollo de las actividades previstas en el estado post-operacional sino que el impacto acústico generado será minimizado.

Todo ello se comprobará y estudiará mas en detalle con estudios acústicos complementarios que deben realizarse junto con los proyectos de edificación concretos que se realicen en cada una de las parcelas. Si algún estudio lo determinase se tendrán que llevar a cabo medidas correctoras adicionales a las propuestas en el presente documento, su ejecución será simultanea a la ejecución de la promoción correspondiente y el coste asumido por el promotor de la misma.

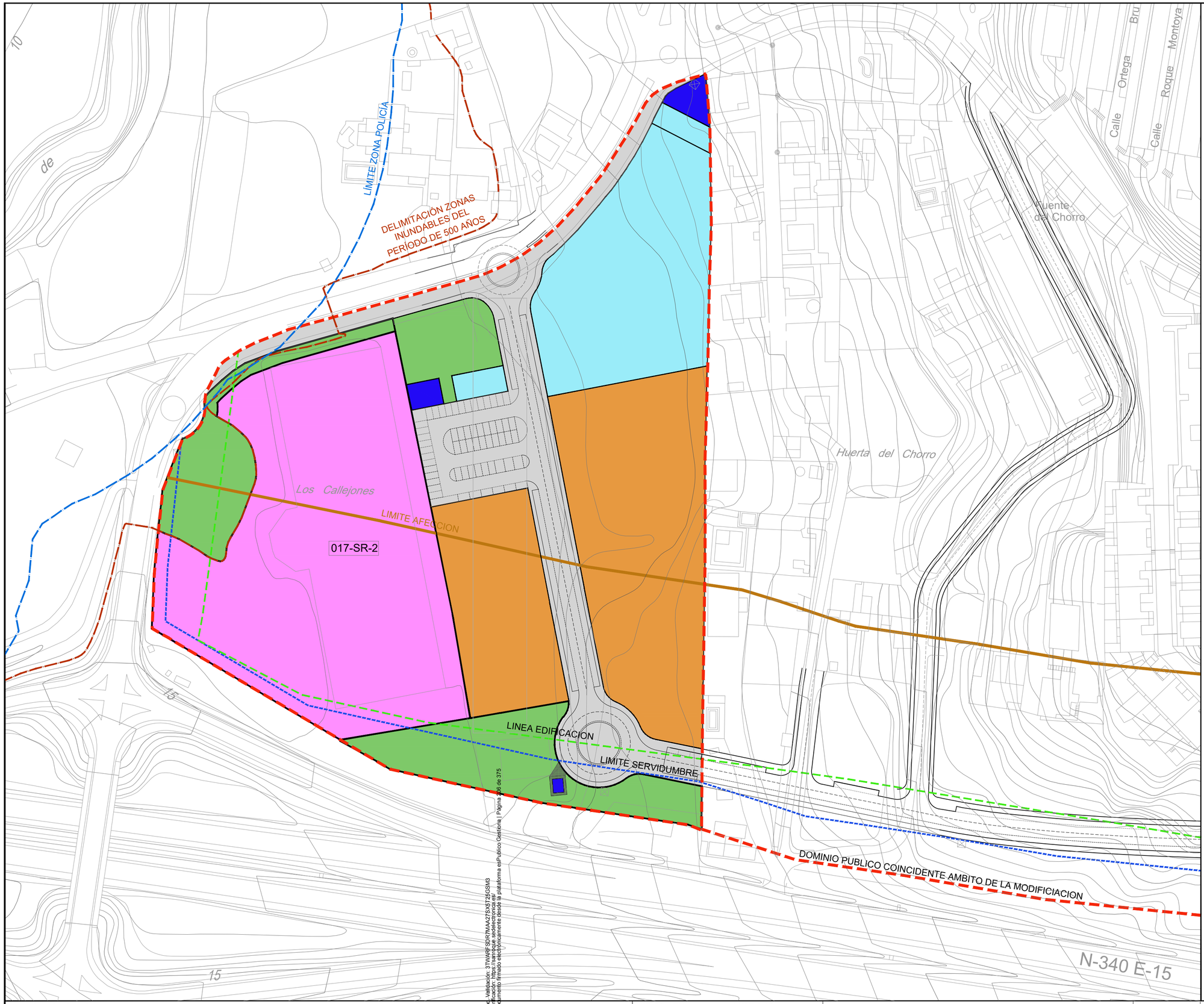
Fdo: María de la Paz Vargas López
Arquitecta
Colegiada nº1131 COA Cádiz

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 204 de 375

ANEXO 1

PLANO DE ZONIFICACION ACUSTICA PREVISTA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 205 de 375



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

AREAS ACÚSTICAS

- AREA 017-SR-2
- TERCIARIO
- DOTACIONAL
- RESIDENCIAL
- VIALES
- ZONA VERDE

AFECCIONES

Ley 1/2001 de Aguas

- LÍMITE DE ZONA POLICÍA DEL ARROYO
- DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES DEL PERÍODO DE 500 AÑOS

Ley 25/1988 de carreteras

- LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE
- LÍMITE DE AFECCIÓN DE CARRETERA

Cód. Validación: 3TVWAPF3DR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación en https://sanroque.sedelectronica.es/ del documento según el apartado 5 de la Resolución de 7 de octubre de 2009
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 226 de 375

PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L.

BOLONIA REAL ESTATE S.L.

GIMELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA: SotoArkitecnia 21

AUTOR DEL PLANO: FDO: MARÍA DE LA PAZ VEGAS LÓPEZ ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2

T.M. DE SAN ROQUE

ESCALAS: 1 : 1.000

FECHA: MARZO 2020

DESIGNACION DEL PLANO: ZONIFICACION ACUSTICA PROPUESTA

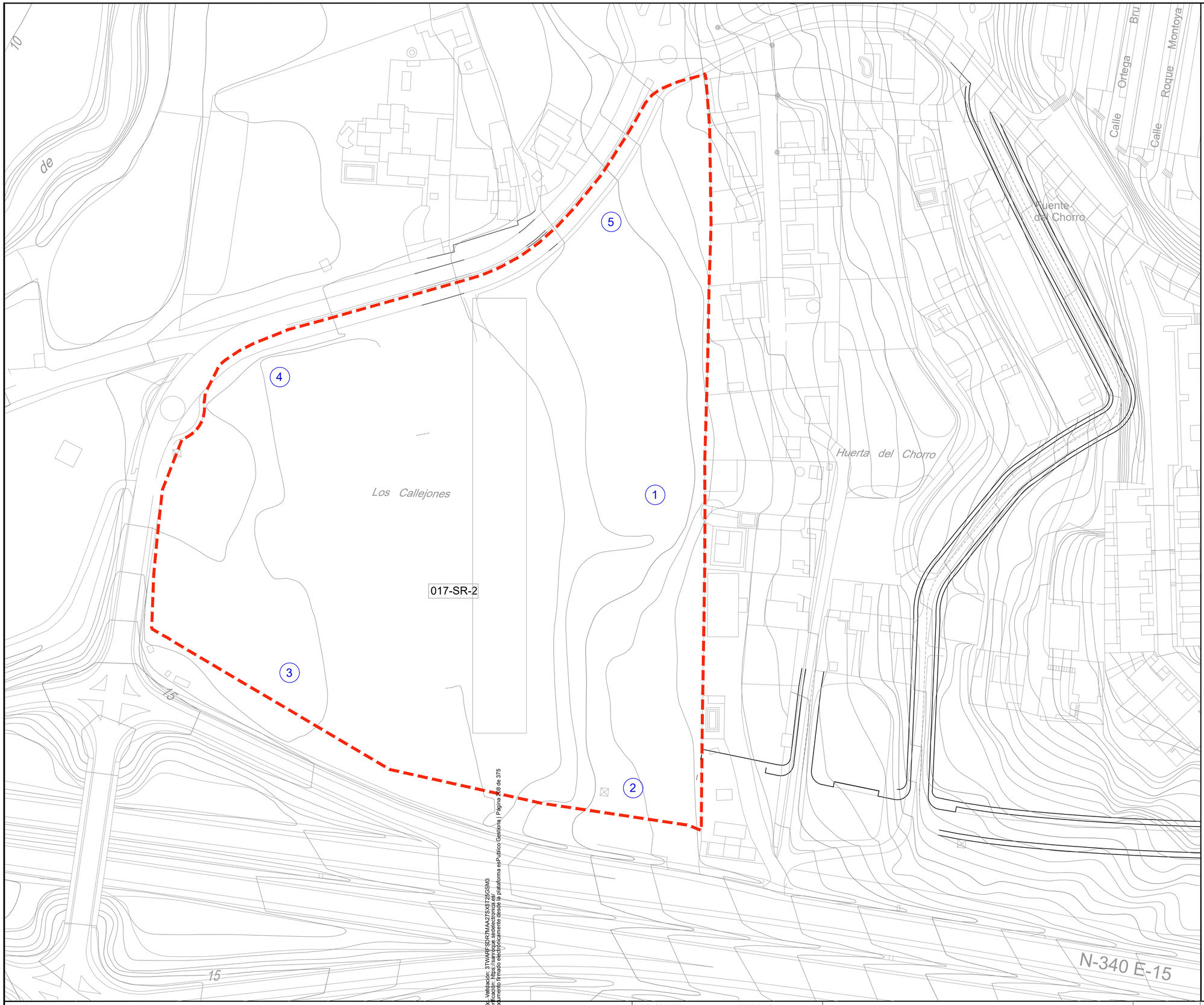
Nº PLANO: ANEXO 1

ESTUDIO ACUSTICO

ANEXO 2

PLANO DE LOCALIZACION DE MEDIDAS REALIZADAS

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 207 de 375



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808

LEYENDA

AREA 017-SR-2

1 PUNTO DE MEDICION

Cod. Validación: 3TWARFSD R7MAA27SXST2EGSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/ (Página 2 de 375)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 268 de 375

PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L.

BOLONIA REAL ESTATE S.L.

GIMELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA: SotoArkitecnia 21

AUTOR DEL PLANO: FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ, ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2

T.M. DE SAN ROQUE

ESCALAS: 1 : 1.000

FECHA: MARZO 2020

DESIGNACION DEL PLANO: LOCALIZACION DE MEDIDAS REALIZADAS

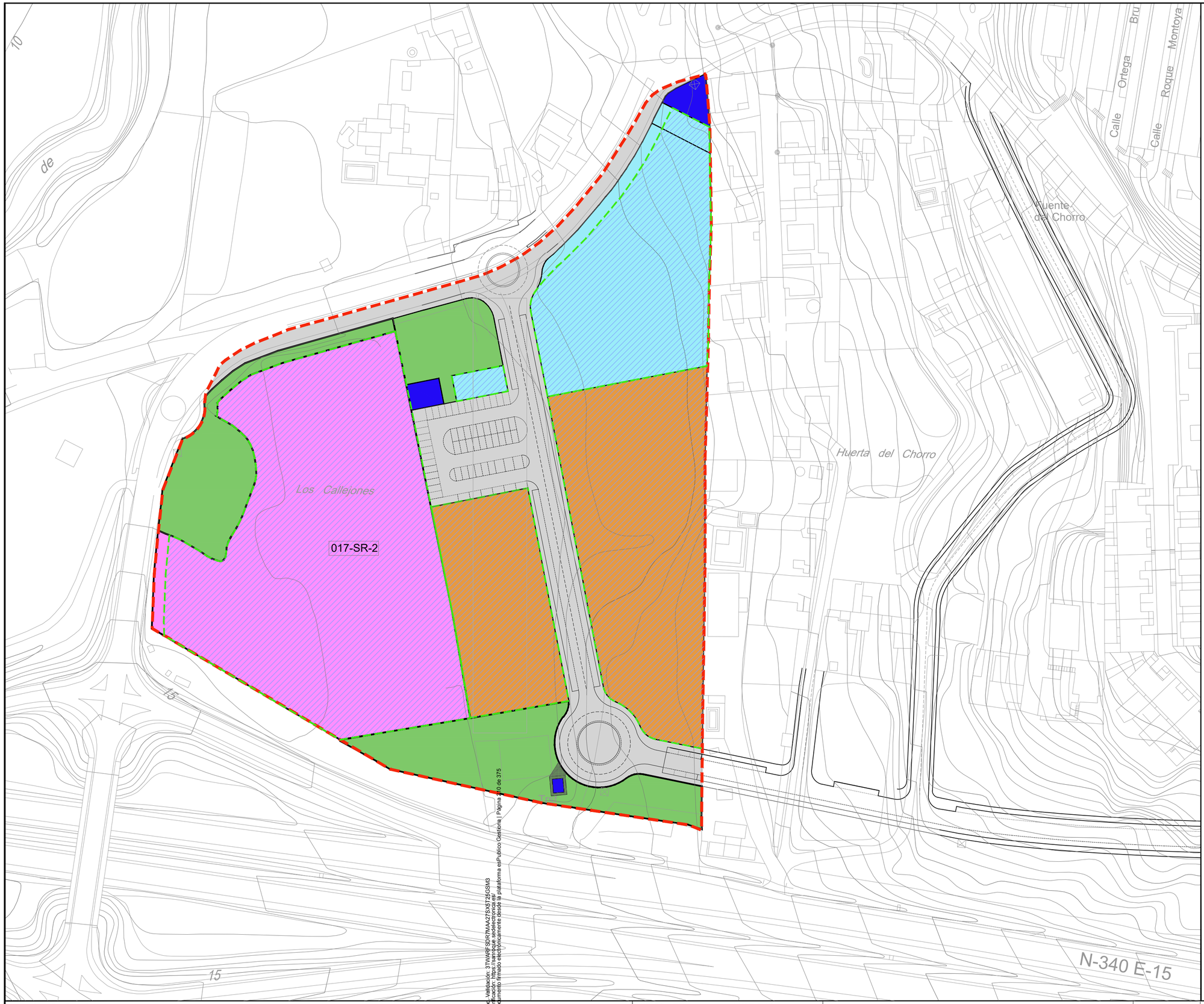
Nº PLANO: ANEXO 2

ESTUDIO ACUSTICO

ANEXO 3

PLANO DE AREAS DE MOVIMIENTO Y PLANIFICACION

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 209 de 375



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808

AREAS ACUSTICAS

- AREA 017-SR-2
- TERCIARIO
- DOTACIONAL
- RESIDENCIAL
- VIALES
- ZONA VERDE

LEYENDA

- LIMITE DEL AREA DE TRANSICION
- AREA ACUSTICA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

CSV: Validación: 3TVARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sede.malaga.es/csv/verificar.do
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 375

PROMOTORES:

AGROJARDIN GUADALMANSA S.L.

BOLONIA REAL ESTATE S.L.

GIMELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA: SotoArkitecnia 21

AUTOR DEL PLANO: FDO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017 SR-2

T.M. DE SAN ROQUE

ESCALAS: 1 : 1.000

FECHA: MARZO 2020

DESIGNACION DEL PLANO: AREAS DE MOVIMIENTO Y PLANIFICACION

Nº PLANO: ANEXO 3

ESTUDIO ACUSTICO

ANEXO 5
INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 211 de 375

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

Nº Expediente: EAE-S/01/2020

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1. OBJETO

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal* .

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 22/07/2020, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE.

2. MARCO NORMATIVO

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, y al derecho autonómi-

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 212 de 375

co mediante la citada *Ley 3/2015, de 29 de diciembre*, que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica estatal.

Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la *Ley 3/2015*, quedó regulada en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En aplicación del Art. 36 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.c) de la citada disposición legal.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 21 de enero de 2020, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de San Roque de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del P.P.O. DEL SECTOR 017-SR 2 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE, en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, y por la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan y la "*Evaluación de Impacto Ambiental*" del proyecto. Posteriormente, en fecha 7 de abril de 2020 se recibe, a través del plataforma SIR Sistema de Intercomunicación de Registros, y en fecha 27 de abril de 2020 en en Registro General de esta Delegación Territorial, el Documento Ambiental Estratégico debidamente subsanado, tras requerimiento de fecha 27 de febrero de 2020 al Excmo. Ayuntamiento de San Roque.

Según la Disposición adicional tercera, "Suspensión de plazos administrativos", del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, el plazo para resolver la admisión de la solicitud empezó a contar desde el día 1 de junio de 2020 en que fue levantada por el art 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 22 de julio de 2020, del Delegado Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque, para el P.P.O. DEL SECTOR 017-SR 2 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE.

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c). de la Ley 7/2007, de 9 de julio, la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible Cádiz, como órgano ambiental, sometió el borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 213 de 375

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Informe Ambiental.

Consultas efectuadas		**Fecha de consulta**	**Fecha de respuesta**
D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Vivienda)		29/07/2020	30/11/2020
D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Carreteras)		29/07/2020	09/09/2020
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico (Cultura)		28/07/2020	-
Verdemar-Ecologistas en Acción		29/07/2020	30/08/2020
AGADEN		28/07/2020	-
Colectivo Ornitológico Cigüeña Negra		28/07/2020	-
D.T. Agricultura, Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible	Sv. Gestión del Medio Natural	28/07/2020	07/08/2020
	Sv. Dominio Público Hidráulico	30/07/2020	12/04/2021

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El objeto de Plan Parcial es el desarrollo del sector de suelo urbanizable 017-SR-2, de uso dominante residencial y terciario e industrial, con una superficie total de 39.282 m^2 y un número máximo de 196 viviendas.

Las actuaciones proyectadas, consisten en el desarrollo de la superficie del sector compuesto por dos áreas residenciales, un área de uso terciario/industrial de acceso directo al vial existente, zonas de equipamiento comercial, social y docente, así como espacios libres públicos. El Plan Parcial ordena el sector en dos áreas residenciales (Re. 1 y Re. 2), un área de equipamiento (Eq. 1), un área terciaria (Te-In), y dos zonas verdes, encontrándose ya ejecutada el área terciaria.

Los objetivos del Plan Parcial de Ordenación que desarrolla las determinaciones del Plan General, concretándolas en función de los objetivos del mismo, se resumen en las siguientes:

- Ordenar el ámbito territorial comprendido dentro del Plan Parcial, considerando y respetando las situaciones existentes
- Completar el tejido urbano de la zona, creando la nueva trama urbana en las áreas de nueva ordenación que conecte el sector 017-SR-2 con los colindantes. • Asignar los usos y tipologías edificatorias teniendo en cuenta las distintas situaciones y las determinaciones recogidas en las fichas y Normas Urbanísticas.
- Dotar a toda la zona de las infraestructuras adecuadas para soporte de las actuaciones previstas. • Obtener los suelos para dotaciones y equipamiento comunitario a través de los mecanismos previstos en la Ley y establecidos en el Plan General.
- Obtener los suelos para dotaciones y equipamiento comunitario a través de los mecanismos previstos en la Ley y establecidos en el Plan General.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 214 de 375



Propuesta de Ordenación

Este Plan Parcial se ha redactado bajo las premisas de mejorar y desarrollar la superficie de estudio equipando a esta de terrenos de uso terciarios, residencial, equipamientos, espacios libres públicos, así como una red viaria de conexión y comunicación con los sectores colindantes. De igual forma las actuaciones proyectadas responden al criterio mantenido por la Junta de Andalucía en la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar en esta zona.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 215 de 375

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	26/04/2021	PÁ
VERIFICACIÓN	64oxu820WNK2QUyoN6bFERCTYEFroM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE, sin perjuicio de lo que pudieran determinar informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.

Estas medidas, junto con las establecidas en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento previamente a su aprobación definitiva, así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.

5.1. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DEL AGUA.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 12 de abril de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

5.2. SOBRE LAS SUGERENCIAS DE VERDEMAR - ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

Deberán ser valoradas las sugerencias de carácter ambiental puestas de manifiesto en el escrito de la asociación Verdemar - Ecologistas en Acción del Campo de Gibraltar, recibidas en fecha 30 de agosto de 2020, que se adjunta en el Anexo I del presente Informe Ambiental.

6. PRONUNCIAMIENTO.

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 216 de 375

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.- **DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN**

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 217 de 375

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	26/04/2021	PÁ
VERIFICACIÓN	64oxu820WNK2QUyoN6bFERCTYEFroM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz. Servicio de Gestión del Medio Natural.
- Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz. Servicio de Dominio Público Hidráulico.
- Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Vivienda.
- Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Carreteras.
- Sugerencias de Verdemar - Ecologistas en Acción del Campo de Gibraltar.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 218 de 375

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	26/04/2021	PÁ
VERIFICACIÓN	64oxu820WNK2QUyoN6bFERCTYEFroM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Ntra. Ref.:	110/SGMN/20	Fecha:	05/08/2020
Su. Ref.:	EAEs 01/2020		
ASUNTO:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE		
Remitente:	Servicio Gestión Medio Natural (Dpto. Geodiversidad y Biodiversidad)		
Destinatario:	Servicio Prot. Amb. (Dpto. Prevención Ambiental)		

Analizada la información obrante en el expediente referenciado se informa que no existe inconveniente por parte de este servicio en que se continúe su tramitación toda vez que la sectorización propuesta afecta únicamente a terrenos degradados y urbanizados no suponiendo afecciones a montes públicos, georrecursos, ecosistemas o taxones amenazados o de especial interés.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE GEODIVERSIDAD Y BIODIVERSIDAD
Fdo.: José Manuel López Vázquez

Vº Bº EL JEFE DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL
Fdo.: F. Javier Rodríguez Benavente

COMUNICACIÓN INTERIOR

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 219 de 375

FIRMADO POR	JOSÉ MANUEL LÓPEZ VÁZQUEZ	07/08/2020	PÁ
	FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ BENAVENTE		
VERIFICACIÓN	64oxu786PFIRMARmwGm9g93msb00BB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

SALIDA
Junta de Andalucía
D.T. DESARROLLO SOSTENIBLE - CA
2021132200000654 - 12/04/2021
Registro Auxiliar
SV. DPH Y CALIDAD AGUAS (DPCA)
CÁDIZ

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible

Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura, Ganadería y Pesca

RECEPCIÓN
JUNTA DE ANDALUCIA
D.T. DESARROLLO SOSTENIBLE - CA
2021132200001214 - 12/04/2021
Registro Auxiliar
SV. PROTECCION AMBIENTAL - CA (12910)
CÁDIZ
Hora
08:54:38

Fecha: la del pie de firma

Ref.: **CA 11033/P/20.022**

S/Ref: EAEs-01/2020

Asunto: **Informe en materia de aguas a la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al Plan Parcial de Ordenación Sector 17-SR2, T.M. San Roque (Cádiz)**

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ DE DESARROLLO SOSTENIBLE

SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Plaza Asdrúbal s/n

Edificio Junta de Andalucía, 11071 CÁDIZ

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE(Cádiz), se traslada informe en materias de aguas emitido desde el Servicio de Dominio Público Hidráulico.

Para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas,

Rafael J. Fernández García

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 220 de 375

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	11/04/2021	PÁ
VERIFICACIÓN	64oxu923PFIRMAQLPtYOsUWd2luPqd	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible

Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura, Ganadería y Pesca

Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico, en el trámite de EAE del Plan Parcial de Ordenación del Sector 17-SR2, T.M. San Roque, Cádiz (CA11033/P/20.022)

ANTECEDENTES:

PRIMERO: En fecha 28 de julio de 2020, se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico, petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del documento del Plan Parcial del Sector 17-SR2, T.M. San Roque (Cádiz).

Dicho Plan Parcial ya contaba con informe en materia de aguas favorable de 28 de abril de 2017, emitido al documento para aprobación definitiva (documento de noviembre de 2016), que cumplía lo especificado en el informe a la aprobación provisional.

OBJETO:

La documentación presentada (marzo 2020), coincide con el documento ya informado en 17 de abril de 2017.

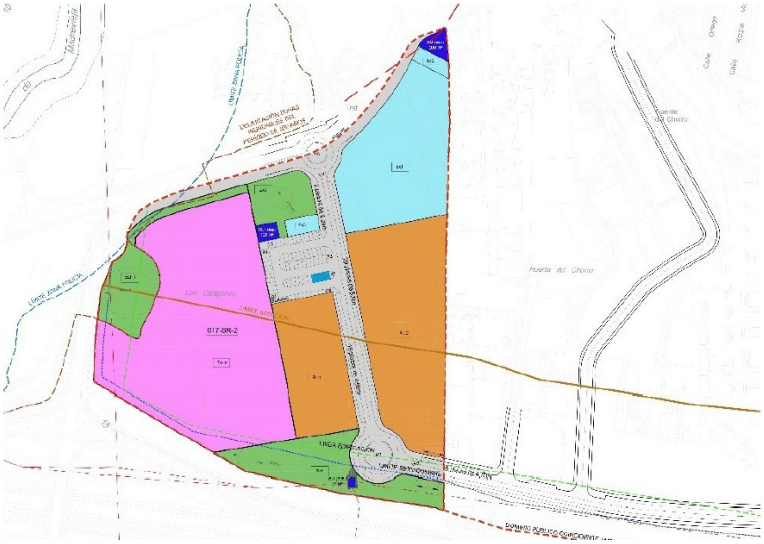
El objeto de Plan Parcial es el desarrollo del sector de suelo urbanizable 017-SR-2, de uso dominante residencial y terciario e industrial, con una superficie total de 39.282 m2 y un número máximo de 196 viviendas.

El Plan Parcial ordena el sector en dos áreas residenciales (Re. 1 y Re. 2), un área de equipamiento (Eq. 1), un área terciaria (Te-In), y dos zonas verdes. Es preciso reseñar que el área terciaria se encuentra ejecutada en la actualidad.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 221 de 375

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	11/04/2021	PÁ
VERIFICACIÓN	64oxu581PFIRMAc0A1p+0m5EYt+S57	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	





AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES:

El planeamiento debe incorporar el deslinde del dominio público hidráulico que tenga efectuado la Administración Hidráulica, o en su defecto, la delimitación técnica de la línea de deslinde y la delimitación de las zonas de servidumbre y de policía dentro de su ámbito territorial.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 222 de 375

Asimismo, previo a la ejecución de cualquier obra en dominio público hidráulico deberá obtener autorización de esta Administración (Procedimiento regulado en el artículo 52 y siguientes del Reglamento del dominio público hidráulico, con las salvedades y precisiones consideradas en el artículo 126).
Igualmente deberá obtener autorización previa para realizar cualquier actuación en la zona de policía de los cauces, como se establece en los artículos 78 al 82 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).

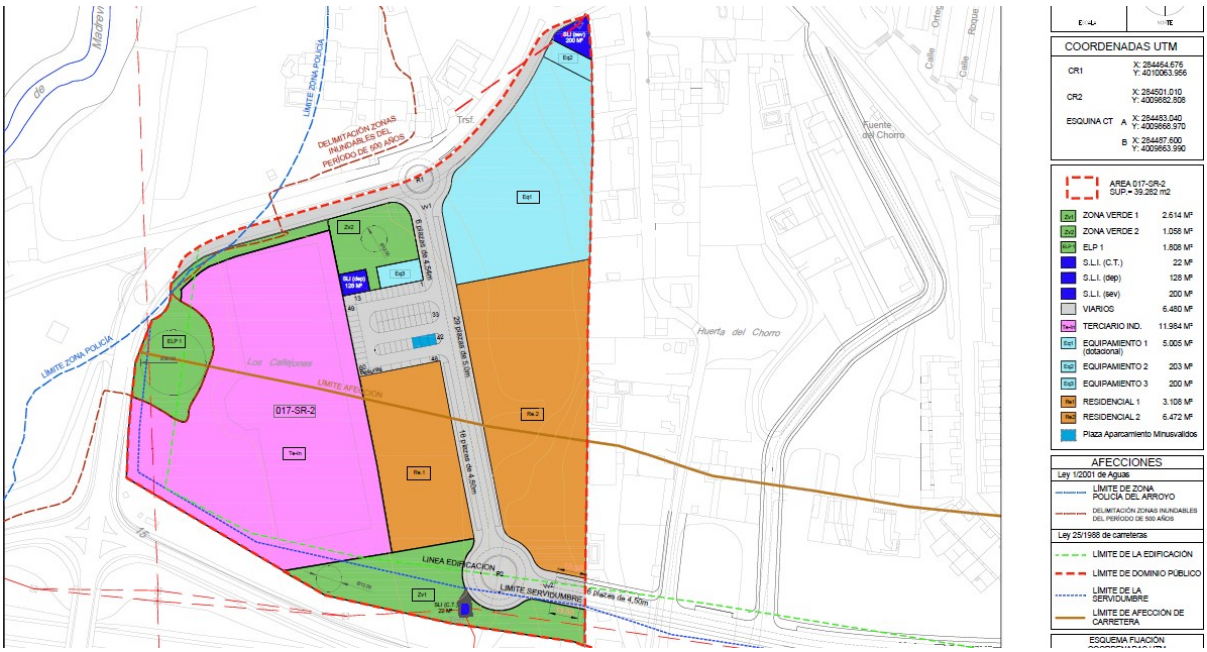
En el ámbito del Plan Parcial no se han identificado cauces de dominio público hidráulico ni puntos de riesgo del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

No obstante a lo anterior, el Plan Parcial afecta puntualmente a la zona de policía del arroyo Madrevieja.

Respecto a los riesgos hídricos existentes en la zona, a partir del Estudio Hidrológico-Hidráulico y addenda al mismo presentado para la Modificación del PGOU de San Roque en el Área 02-MI, UN-45, UN- 48, UN-52 Taraguilla – Miraflores y revisados por el Servicio de Planificación Hidrológica:

- Se observa en la actualidad la afección parcial del ámbito del Plan a la zona inundable del periodo de 500 años del Arroyo Madrevieja. Si bien, la afección actual se produce en el área terciaria existente, en donde existe actualmente un aparcamiento.
- El uso de estos suelos tiene que ser el permitido para zonas inundables.

En el punto 11.4.1 “Afección a Dominio Público Hidráulico y zonas inundables” del documento borrador presentado se incluye todo lo anterior y en el plano O1 de Zonificación se ha dibujado superpuesta dicha zona para mostrar gráficamente su incidencia sobre la ordenación propuesta:



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 223 de 375

Con respecto a lo anterior es conveniente realizar una concreción al punto 11.4.1, referente a que el organismo de cuenca solo es competente para emitir autorizaciones en la zona de policía, en los supuestos en los que no procede autorizar por el organismo de cuenca (ej. Zona inundable fuera de zona de policía), corresponde a la administración competente en la autorización del acto administrativo el verificar el cumplimiento del RDPH, por cuanto se trata de una normativa básica.

Además, respecto al riesgo de inundabilidad pluvial, el Plan Parcial deberá condicionar su desarrollo a la previa ejecución de las medidas necesarias para corregir el riesgo de inundabilidad de las vaguadas, con imputación en todo caso a los promotores de la actuación.
A colación de lo anterior, el apartado 7.8.2 "Red de drenaje" del documento presentado especifica entre otras cuestiones:
"Se prevé canalizar los pasos naturales de evacuación de aguas pluviales (vaguadas naturales de pluviales), tanto propias como procedentes de otras parcelas limítrofes, contando con las autorizaciones de paso de las entidades responsables, y si procede, con las correspondientes concesiones de ocupación y uso del dominio público o privado, de manera que la ordenación favorezca el desagüe de posible avenidas.
El caudal de diseño para el cálculo de aguas pluviales es conforme a la Orden de 14 de mayo de 1990, por la que se aprueba la instrucción de carreteras 5-2-1C "drenaje superficial, (BOE nº 123, de 23 de mayo de 1990), estableciendo como PD los datos pluviométricos de la estación más cercana al área afectada y con un período de retorno mínimo 25 años."

RESPECTO A LA HIDROLOGíA SUBTERRÁNEA

Los terrenos en los que se ubica el ámbito de la modificación se localizan sobre la Unidad Hidrogeológica 060.049, Guadarranque-Palmones, entre Algeciras y Puente Mayorga. Esta masa de agua subterránea presenta un estado global Bueno.
El documento aportado contempla en su apartado 1.1.2.2. "Medidas preventivas sobre la hidrología subterránea".

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

La dotación de agua deberá ser compatible con lo estipulado en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

Se contemplan en el documento ambiental medidas para el ahorro de agua.

◦ El riego de las zonas ajardinadas será automático mediante aspersores automáticos programados.
◦ Uso de grifería monomando para reducir el consumo de agua, instalación en grifería de filtros ahorradores de agua.
◦ Uso de red de riego por goteo en zonas ajardinadas, plantación de especies autóctonas en zonas ajardinadas que requieren un menor consumo hídrico.
◦ En las cisternas de los aseos y cuartos de baño se dispondrá un doble pulsador de 3 y de 6 litros, reduciendo el consumo de agua siempre que sea posible.

Aunque el desarrollo del ámbito cuenta con informe de 2012 de disponibilidad de recursos hídricos, dado el tiempo transcurrido, dicho informe deberá ser ratificado o corregido para adecuarlo a la actualidad por el Servicio de Planificación Hidrológica, durante la tramitación urbanística del Plan Parcial.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 224 de 375

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN:

En este desarrollo concreto sería necesario considerar lo expuesto a continuación:

* El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

* El dimensionamiento de las conducciones de los nuevos ámbitos, sus acometidas y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos.

* Son de obligado cumplimiento los criterios establecidos en el art. 259 ter. Desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia, incluidos en la Sección 4ª bis perteneciente al R.D. 1290/2012, de 7 setiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el R.D. 849/86, de 11 abril, y el R.D. 509/96, de 15 marzo, de desarrollo del R.D. 11/95, de 28 Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.

* En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega de las mismas y el caudal máximo previsible. Se deben instalar, previo a la entrega del caudal, elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento.

Respecto a lo anterior en la documentación ya se indica:

"7.8.1. Red de saneamiento.

Se plantea una red separativa con conexión con la red general municipal gestionada por ARCGISA, motivo por el cual toda actuación que se realice deberá de cumplir las instrucciones técnicas para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar y de su compañía gestora ARCGISA.
Se debe de tener en cuenta que la capacidad de depuración de la EDAR que debe dar servicio a este sector se encuentra agotada, pero que se verá ampliada y capacitada para acoger la demanda del sector SR-2 en virtud del ANEXO 2 del CONVENIO de colaboración suscrito entre el Ministerio de Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para el desarrollo de actuaciones declaradas de interés general en el ámbito de las Cuencas Hidrográficas de Andalucía.

Si al otorgamiento de la licencia de ocupación y/o puesta en servicio de cualquier edificación del Sector no se hubiera ejecutado todavía dicha ampliación, se deberá instalar una depuradora y una red provisionales adaptadas a las necesidades del Sector según los parámetros del plano O.10 Bis. Para ello se proyecta una depuradora provisional que permitirá en todo momento cumplir los estándares requeridos garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límite de emisión."

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 225 de 375

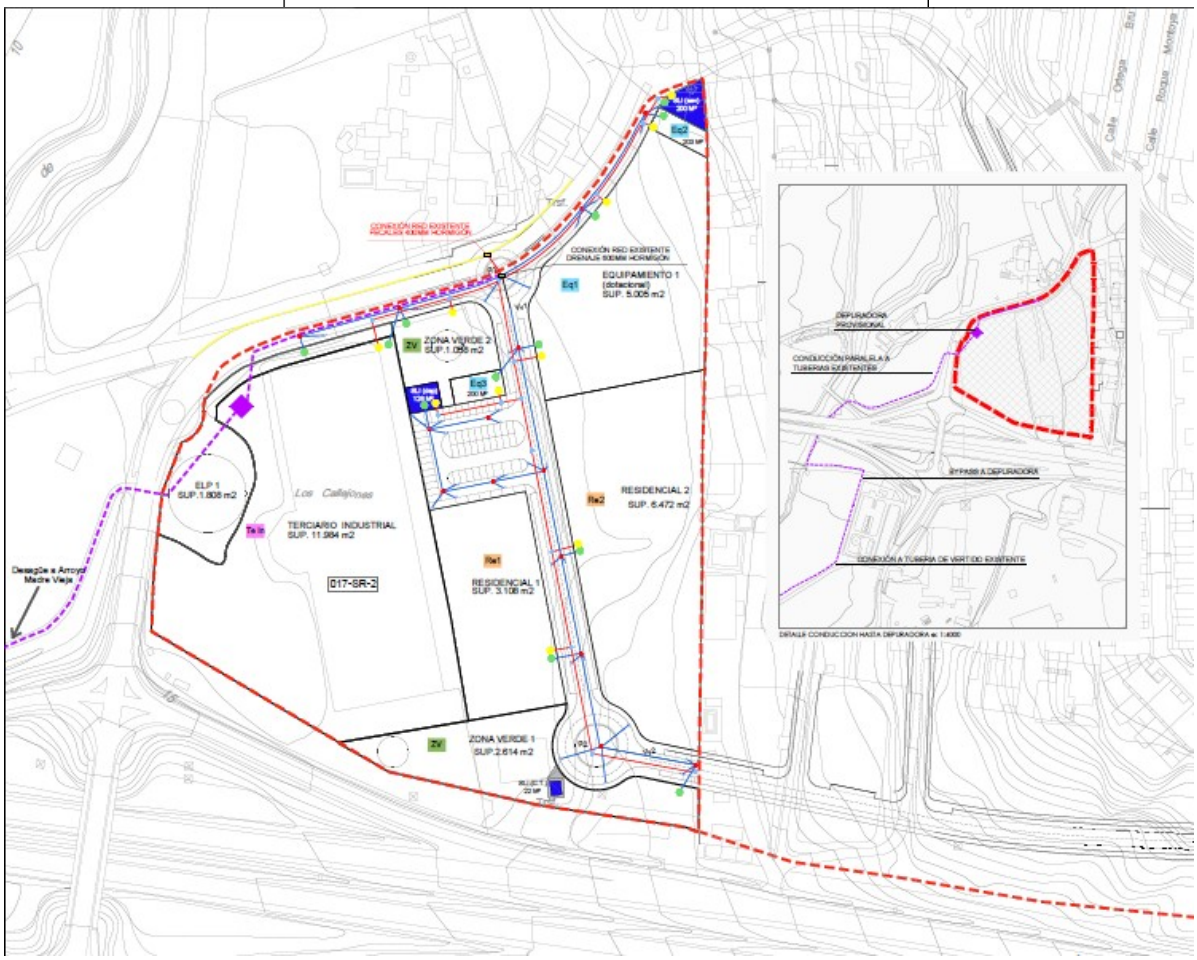
Situación EDAR Provisional

Red provisional

La depuradora provisional se encuentra localizada fuera de la zona inundable.

En el presente plano se sitúa la EDAR provisional que se ha de ejecutar en tanto no se lleva a efecto la ampliación de la EDAR actual en virtud del ANEXO 2 del Convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y el Ministerio de Medio Ambiente; ver Punto 7.8.1 de la Memoria.

El desagüe de la EDAR provisional al Arroyo Madre Vieja deberá de ser tramitado y aprobado ante la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y vertidos, así como contar con el VºBº de la confederación Hidrográfica afectada.



"Además se tendrá en consideración las recomendaciones de la Agencia Andaluza del Agua para el cálculo de los caudales, considerando un periodo de retorno de 25 años para el drenaje longitudinal y un periodo de 500 años para un drenaje transversal; Así como tener en cuenta la limitación de no poder hacer en los cauces, vaguadas y vías naturales de desagüe, ningún trabajo de labor ni de construcción; quedando terminantemente prohibido variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 226 de 375

público o de terceros."

El documento ambiental presentado recoge respecto a la Red de saneamiento: *"El saneamiento del ámbito propuesto se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de pluviales y residuales. Se prevé que la red de alcantarillado se conecte a la red de saneamiento existente en San Roque para posteriormente conectarse a la estación depuradora de San Roque. En el caso de la depuración de aguas residuales, será necesario la aportación de un informe de la empresa gestora que certifique que tiene capacidad para asumir dichos caudales residuales en su estación de tratamiento. Por otra parte, el punto de vertido de las aguas pluviales y depuradas deben disponer de la autorización de vertido según la normativa vigente. El dimensionamiento de las conducciones, sus acometidas y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua sin previa depuración. Todas estas medidas deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del proyecto de urbanización."*

Por otra parte el documento deberá revisarse ya que, entre las medidas preventivas para la hidrología subterránea y para el suelo, indica conexión a depuradora de otro municipio:

"Los vertidos de aguas residuales han de efectuarse a la red general de saneamiento que se proyecte, estando prohibido cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto a algún cauce público. En este sentido, el Plan Parcial, ha dispuesto la red de saneamiento para que el vertido pueda realizarse a la depuradora próxima ubicada en el término municipal de La Línea de la Concepción; todo esto junto con la ampliación de la depuradora en módulos según se desarrolle el Plan Parcial."

"Los vertidos de aguas residuales han de efectuarse a la red general de saneamiento que se proyecte, estando prohibido cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto a algún cauce público. En este sentido, el Plan Parcial, ha dispuesto la red de saneamiento para que el vertido pueda realizarse a la depuradora próxima ubicada en el término municipal de La Línea de La Concepción; teniendo en cuenta que esta EDAR va a ser ampliada en virtud del ANEXO 2 del Convenio de colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para el desarrollo de actuaciones declaradas de interés general en el ámbito de las Cuencas Hidrográficas de Andalucía."

Lo cual se informa para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de D.P.H.

Fdo.: Rafael J. Fernández García

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 227 de 375

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	11/04/2021	PÁ
VERIFICACIÓN	64oxu581PFIRMAc0A1p+0m5EYt+S57	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

JUNTA DE ANDALUCIA

Sistema de Interconexión de Registros

Tipo de registro:	Registro de salida
Número de registro:	2020181200011642
Fecha y hora de registro:	30-11-2020 11:04:52

ORIGEN

Oficina: O00022939 - Registro Delegación Territorial Fom, Infr, Ordenac Ter, Cult y Patr Hco Cádiz

Unidad de tramitación: A01026000 - Secret. Gral. Provinc. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz

DESTINO

Oficina: O00022963 - Registro Delegación Territorial Agricultura, Ganad, Pesca y Desar Sost Cádiz

Unidad de tramitación: A01025965 - Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca, y Desarrollo Sostenible en Cádiz

INFORMACIÓN DEL REGISTRO

Resumen: RDO. INFORMES EVALUACIÓN AMBIENTAL - PPO SECTOR 017-SR2 SAN ROQUE

Num. Expediente:

Expone:

Solicita:

DOCUMENTACIÓN ELECTRÓNICA ANEXA

Nombre :	OFICIO DE RESPUESTA A AGRICULTURA PGOU San Roque(F).pdf			Validez:	Original
Tamaño:	57959	HASH:	d399c6878be532e1f712288a37e9e5f468be5444ba4f8c61803fcf660ea3c6c8		
Nombre :	Informe vivienda PGOU San Roque.pdf			Validez:	Copia
Tamaño:	1186661	HASH:	7526d28c3b7a9c27e95e31ba80c901aa5e64218fc0330b919a8aec5e63ba885a		
Nombre :	Informe carreteras PGOU San Roque.pdf			Validez:	Copia
Tamaño:	279439	HASH:	c1fc4675f7b2835233487ab7e2022dfddcd12a8196fe4566ec56ed76a7fbd48a		
Nombre :	OFICIO DE RESPUESTA A AGRICULTURA PGOU San Roque(F).pdf.csig			Validez:	Original - Fichero Técnico
Tamaño:	2977	HASH:	8421c80d5a3f1ccab5771686b2472b131d70b3ae473909c152bb437a41142561		
Nombre :	Informe vivienda PGOU San Roque.pdf.csig			Validez:	Original - Fichero Técnico
Tamaño:	2977	HASH:	005160cbdd80a5fbf7f8acbfdc9a65db7fea3d2d7ee4e41e76946d9794ab1bff		
Nombre :	Informe carreteras PGOU San Roque.pdf.csig			Validez:	Original - Fichero Técnico
Tamaño:	2977	HASH:	6eccf199257c6b026332f1afddaa02357b0b1052915f08cdbda6319300b87c59		

No acompaña documentación física

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 228 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial en Cádiz

Fecha: 30 de noviembre de 2020
Ref.: EVO/aiba
S/ Ref.: PLC/AJJR- Prevención y Control Ambiental
Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica – PPO Sector 017-SR-2 San Roque

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE
Prevención y Control Ambiental
Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta
Cádiz

ASUNTO: Evaluación Ambiental Estratégica – PPO Sector 017-SR-2 San Roque

Como contestación a la solicitud de informe recibida con fecha 29 de julio de 2020 sobre posible incidencia en el asunto de referencia, les adjuntamos el informe elaborado por el servicio de vivienda al respecto.

Les remitimos también copia del redactado por el servicio de carreteras, que ya les informó directamente sobre dicho asunto en septiembre de este año..

LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Encarnación Velázquez Ojeda

Plaza Asdrubal s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11071
Telf.: 956 006 300. Fax.: 956 006 378
Correo-e: dp.cadiz.cfv@juntadeandalucia.es

Código Seguro De Verificación:	BY5742XAULKPVB846ZK5HHCMLCKDJV	**Fecha**	30/11/2020
Firmado Por	ENCARNACION VELAZQUEZ OJEDA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	**Página**	1/1

Es copia auténtica de documento electrónico
Firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 229 de 375
Verificable en https://sanroque.sedelectronica.es/
Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3

Información del Registro

Identificador del O00022939_20_00000371

Núm. Expediente Inicial: ***Núm. Registro:*** 2020131200015522

Resumen: RDO. INFORMES EVALUACIÓN AMBIENTAL - PPO SECTOR 017-SR2 SAN ROQUE

Tipo de Registro:	SALIDA	***Fecha de Llegada:***	30/11/20 11:06 ***Fecha Envío:***
Fecha del	30/11/20 12:09	***Fecha del Registro Inicial:***	30/11/20 11:04
Código Ent. Registral	O00022939	***Entidad Registral Origen:***	Registro Delegación Territorial Fom, Infr, Ordenac Ter, Cult y Patr Hco Cádiz
Código Ent. Registral	O00022939	***Entidad Registral Inicio:***	Registro Delegación Territorial Fom, Infr, Ordenac Ter, Cult y Patr Hco Cádiz
Código Unidad Tramitación Origen:	A01026000	***Unidad Tramitación Origen:***	Secret. Gral. Provinc. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio
Código Entidad Registral Destino:	O00022963	***Entidad Registral Destino:***	Registro Delegación Territorial Agricultura, Ganad, Pesca y Desar Sost Cádiz
Código Unidad Tramitación Destino:	A01025965	***Unidad Tramitación Destino:***	Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca, y Desarrollo Sostenible
Número de Registro	2020181200011642		
Tipo de Transporte:		***Número de Transporte:***	
Documentación Física:	No acompaña documentación física		
Observaciones apunte:	Tipo de transporte: REGISTRO TELEMATICO		

Interesados:

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 230 de 375

LA PRESENTE DILIGENCIA GARANTIZA QUE LOS DATOS QUE APARECEN DEL ASIENTO REGISTRAL SON LOS RECIBIDOS Y RECEPCIONADOS EN EL REGISTRO DE ENTRADA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA MEDIANTE LA PLATAFORMA DE INTERCAMBIO REGISTRAL ENTRE ADMINISTRACIONES SIR CON FECHA: 30/11/20 11:CUYOS DATOS SE ADJUNTAN.

Dirección de descarga de la documentación:https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma

Código Seguro de Descarga:#002#A5B48240-36CE-3407-AE04-A60D2531841C

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 231 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial en Cádiz

INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Asunto: Plan Parcial de Ordenación del Sector 017-SR2 del PGOU de San Roque

Con fecha 3 de agosto de 2020 tiene entrada en este Servicio el Plan Parcial de referencia. Tras su análisis, este Servicio informa con carácter FAVORABLE el citado Plan Parcial, al no afectar a ninguna carretera de la Red Autonómica de Carreteras de la Junta de Andalucía.

No obstante, el Plan Parcial afecta a la autovía A-7/E-15 y a la carretera de titularidad provincial CA-9204 (Las Margaritas-San Roque), por lo que deberán solicitar el correspondiente informe al Ministerio de Fomento y a la Diputación Provincia de Cádiz.

Cádiz, a fecha de la firma electrónica
El Jefe del Servicio de Carreteras

Fdo.: Alberto Bas Dutor

Plaza Asdrubal s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11071

Código Seguro De Verificación:	BY5743BFRLJ6V9RS6K7XNWGPSQMRFH	Fecha	07/09/2020
Firmado Por	ALBERTO BAS DUTOR		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/1

Cód. Validación: 1TMARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 232 de 375
Es copia auténtica de documento electrónico

CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DEL BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR-2-DE SAN ROQUE, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

1. ANTECEDENTES:

Con fecha 28 de julio de 2020, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa al borrador del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR-2-DE SAN ROQUE y de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, solicita informe sobre la posible incidencia en materia de Vivienda, que de acuerdo al artículo 38.2 debe pronunciarse en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

El acceso a la documentación se realiza a través de la RED, en:

E.A.E. s – 01.20 SECTOR 017 SR.2.S.ROQUE.zip
https://consigna.juntadeandalucia.es/5ba998df0d37b3551dd6fd74e5bfc073

2. CONSIDERACIONES PREVIAS:

El artículo 32.1 2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que:

> ***La aprobación inicial*** *del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información públi ca ... y el requerimiento de los* ***informes****, ...de las entidades administrativas...previstos legalmente como* ***pre ceptivos,*** *que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los pla zos que establezca su regulación específica.'*

y el artículo 10.4 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda

> *La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo,* ***tras la Aprobación Inicial*** *de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vi vienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. El informe se emiti rá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo,*

Dado que el presente documento sólo constituye un borrador con distintas alternativas de ordenación que deberán definirse para el documento para la Aprobación Inicial y que de acuerdo a la legislación referenciada no es preceptivo el informe en materia de vivienda en esta fase del procedimiento, se procede por el Servicio de Vivienda a considerar este borrador como un **recordatorio de cara a garantizar el cumplimiento de la exigencia legal en esta materia para la Aprobación Inicial**, momento procedimental en el que se evaluará el cumplimiento de la Legislación sectorial de vivienda.

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación:	BY574CFGQCB7RQPYDH4BJC7SGFASRM	Fecha	22/09/2020
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ		
	MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/3

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 233 de 375

3. VALORACIÓN DE CONTENIDOS:

3.1. En cuanto a la reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida: plazos y localización.

El Plan Parcial ha establecido una manzana residencial colectiva protegida: R1 cuyas determinaciones se establecen en la ficha correspondiente: una edificabilidad de 4.949,53 M2 que representa exactamente el 30 % de la Edificabilidad Residencial total que asciende a 16.498 M2 y por tanto **cumple con la reserva mínima exigida por Ley en cada sector con uso residencial.**

3.2. En cuanto a los plazos de construcción de la vivienda protegida:

Los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas se recogen en el correspondiente Plan de Etapas del Plan Parcial y en la ficha de determinaciones urbanísticas de la zona "Residencial Coelctiva Protegida"

3.3. Localización de las reservas de viviendas protegidas:

En el plano de ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA del PPO, se establece un Área RESIDENCIAL 1, a la que se asigna la tipología Residencial Colectiva Protegida con una superficie de 3108 M2.,techo edificable de 4.949,53 M2 y una previsión de 58 viviendas. *en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley,* ***calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida****.*

Para la localización del 10 % de aprovechamiento urbanístico, el Plan Parcial establece en el apartado *11.2.5. Cesiones municipales* de sus Ordenanzas, que "*La cesión del 10% del Aprovechamiento Medio se materializará a través del Proyecto de Reparcelación, documento en el que, de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la promotora de este PPO, se resolverá la ubicación definitiva de los aprovechamientos correspondientes a la administración*".

3.4. Definición de los distintos porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo:

El Plan Parcial establece que los distintos porcentajes de viviendas de las diferentes categorías de vivienda protegida se han establecido de acuerdo al **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de** San Roque **aprobado definitivamente el 26 de febrero de 2014**.

El PMVS de San Roque determina que de acuerdo al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la demanda de vivienda protegida, un porcentaje superior al 70 % de las viviendas deberían destinarse para familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el Indicador de Renta de Efectos Múltiples y al menos un 30 % de las mismas destinadas al alquiler, pudiendo el porcentaje restante destinarse a viviendas en régimen de venta. Y así lo recoge en la ficha de Determinaciones Urbanísticas correspondiente al uso pormenorizado Residencial Colectiva Protegida R.1

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación:	BY574CFGQCB7RQPYDH4BJC7SGFASRM	Fecha	22/09/2020
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ		
	MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/3

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 234 de 375

4. CONCLUSIONES:

La documentación presentada para la Evaluación ambiental estratégica relativa al borrador del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR-2-DE SAN ROQUE es consecuente en sus previsiones con el informe en materia de vivienda que se redactó con fecha tal 11 de abril de 2017 a la Aprobación Definitiva y en ese sentido este informe es FAVORABLE.

No obstante, al tratarse de un Avance que plantea distintas alternativas de ordenación, en esta fase de la tramitación y hasta que se concrete la ordenación del Sector y sus determinaciones, **será tras la fase de Aprobación Inicial, momento procedimental previsto como preceptivo, el momento de emitir un informe en materia de vivienda.**

Cádiz, a la fecha de la firma digital

JEFE DEL SERVICIO DE VIVIENDA

POR LA OFICINA TÉCNICA

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación:	BY574CFGQCB7RQPYDH4BJC7SGFASRM	Fecha	22/09/2020
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ		
	MARIA ROSA NAVARRO ARIZA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/3

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 235 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

RECEPCIÓN

JUNTA DE ANDALUCÍA

202099905700790 | 30/08/2020

Registro Electrónico | HORA 00:13:41

PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA GENERAL

Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos (BOE núm. 150 de 23 de junio)
Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos (Internet) (BOJA núm. 134 de 15 de julio)

1 DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL					DNI/NIF/NIE
GRUPO VERDEMAR ECOLOGISTAS EN ACCION					G11083482
SEXO	TIPO DE VÍA	NOMBRE DE VÍA		NÚMERO/KM	CALIF. NÚM
	Plaza	LOCAL 6 JUNTO A PLAZA DE ABASTOS APDO126		6	
BLOQUE	PORTAL	ESCALERA	PLTA./PISO	PTA./LETRA	COMPLEMENTO DOMICILIO
MUNICIPIO		LOCALIDAD	PROVINCIA		CÓDIGO POSTAL
San Roque			CÁDIZ		11360
TELÉFONO	MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO			
	677517419	coordinacion.campodegibraltar@ecologistasenaccion.org			

2 DATOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE

NOMBRE Y APELLIDOS					DNI/NIF/NIE
ANTONIO MUÑOZ SECILLA					32021113F
SEXO	TIPO DE VÍA	NOMBRE DE VÍA		NÚMERO/KM	CALIF. NÚM
	Plaza	LOCAL 6 JUNTO A PLAZA DE ABASTOS APDO126		6	
BLOQUE	PORTAL	ESCALERA	PLTA./PISO	PTA./LETRA	COMPLEMENTO DOMICILIO
MUNICIPIO		LOCALIDAD	PROVINCIA		CÓDIGO POSTAL
San Roque			CÁDIZ		11360
TELÉFONO	MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO			
	677517419				

3 DESTINATARIO

CONSEJERÍA
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible

ÓRGANO/AGENCIA/ETC
Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz (A01025965)

DENOMINACIÓN DE PROCEDIMIENTO
Presentación Electrónica General

4 EXPONE

ALEGACIONES A LA AAE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE

5 SOLICITA

SEAN ATENDIDAS

6 DOCUMENTACIÓN APORTADA

- Documento 1: EAE Madrevieja San Roque alegaciones 30.08.2020.pdf (1330512 bytes)

Verificación: PECLA89D8A3A6F29ECA9EBD76115AC

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 236 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA GENERAL

Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos (BOE núm. 150 de 23 de junio)
Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos (Internet) (BOJA núm. 134 de 15 de julio)

RECEPCIÓN

JUNTA DE ANDALUCÍA

202099905700790	30/08/2020
Registro Electrónico	HORA 00:13:41

7 DECLARACIÓN Y SOLICITUD

La persona abajo firmante DECLARA, bajo su expresa responsabilidad, que son ciertos cuantos datos figuran en este documento y SOLICITA se tenga por admitido en el registro electrónico único de la Administración de la Junta de Andalucía.

Fdo.: ANTONIO MUÑOZ SECILLA

CLAÚSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:
a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es la Secretaría General para la Administración Pública cuya dirección es calle Alberto Lista, nº 16, 41071 - Sevilla.
b) Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpd.cpai@juntadeandalucia.es
c) Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la constancia registral y su remisión al órgano destinatario, cuya base jurídica es el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no estando prevista su cesión o comunicación a terceros.
d) Los datos personales que nos aporta se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos. Será de aplicación la normativa de archivo y documentación.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 237 de 375

VERDEMAR-Ecologistas en Acción
Estrecho de Gibraltar
LOCAL 6 PLAZA DE ABASTOS
APDO 126 11360 San Roque (CÁDIZ) ESPAÑA
Teléfono 956781430 móvil: 677517419
Correo electrónico:
campodegibraltar@verdemarecologistas.es
http://www.ecologistasenaccion.org/campodegibraltar
http://www.facebook.com/verdemarecologistas
@verdemar_EA

RECEPCIÓN
JUNTA DE ANDALUCÍA
202099905700790 | 30/08/2020
Registro Electrónico | HORA 00:13:41

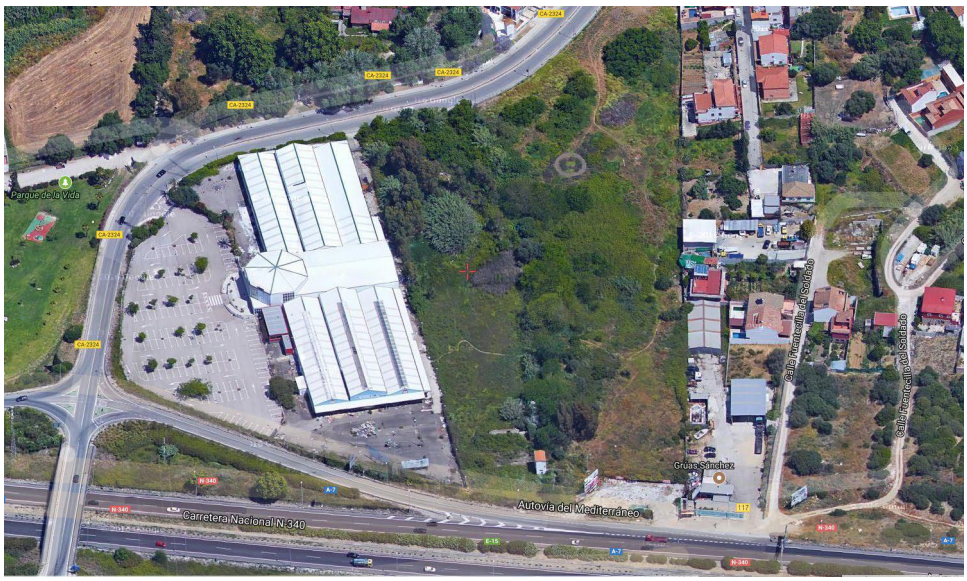
Delegado Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz
Sr. D. Daniel Sánchez Román
Plaza de Asdrúbal s/n, 3º 11071 – Cádiz

P r e s e n t e.-

De mi mayor consideración:

VERDEMAR-ECOLOGISTAS EN ACCIÓN, representada por, Don Antonio Muñoz Secilla, titular del DNI Nº 32.021.113-F, constituyendo domicilio a estos efectos en LOCAL 6, JUNTO A PLAZA DE ABASTOS. C.P. 11360 de San Roque (Cádiz), el Apartado de Correos No. 126, como mejor proceda en Derecho, me presento ante usted, y **D I G O**.-

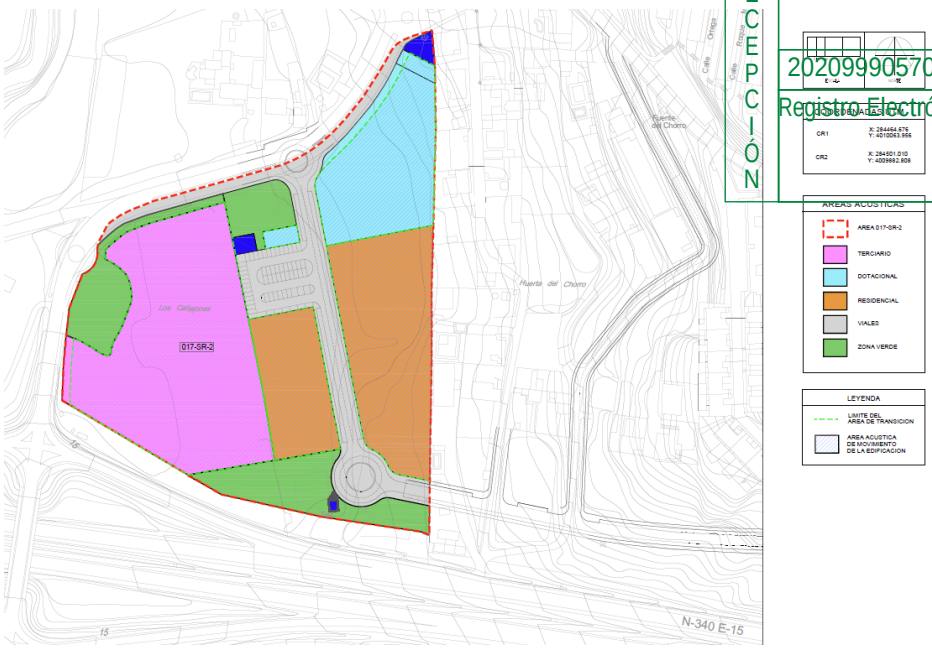
SUGERENCIAS AL: Documento Ambiental Estratégico al Plan Parcial de Ordenación del Sector 017 –SR –2, PGOU de San Roque, Cádiz



En cuanto a las **Alternativas contempladas,** se ha optado por la nº2

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 238 de 375

RECEPCIÓN
JUNTA DE ANDALUCÍA
2020999005700790 | 30/08/2020
Registro Electrónico | HORA 00:13:41



Parte del suelo destinado a transformar rompe la zona verde con árboles (acebuches…) de la parcela.
El proyecto debe incluir una repoblación con árboles autóctonos de gran porte en el perímetro de las actuaciones y la recuperación de la ribera del arroyo Madre vieja.

En virtud de todo lo expuesto, procede y

SUPLICO a ese organismo, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo. OTROSI DIGO que en virtud de las disposiciones de aplicación de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común se me tenga por parte en el expediente de protección de la legalidad dándoseme traslado de todas las actuaciones que se sucedan.

Por ser de Justicia que respetuosamente pedimos en el Campo de Gibraltar, a 30 de agosto de 2020

Por Verdemar Ecologistas en Acción,

Presidente, Don Antonio Muñoz Secilla

ecologistas en acción
VERDEMAR

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 239 de 375

ANEXO 6
INFORME DE EMPRESAS SUMINISTRADORAS
ABASTECIMIENTO DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 240 de 375

ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Endesa Distribución eléctrica, como Gestor de la red de distribución en la zona en la que se encuentra el Sector 017-SR-2 San Roque (Cádiz), ha realizado un estudio de la capacidad de las infraestructuras eléctricas existentes en este ámbito, y en el escenario de carga en que se encuentran a la fecha.

Como resultado de este estudio, indica una serie de infraestructuras eléctricas generales necesarias para dar cobertura a las demandas del Plan Parcial Sector 017-SR-2 San Roque (Cádiz). Las instalaciones que en principio precisan son las que se detallan a continuación:

- Modificación y adecuación de la barra de 15 KV de la Sub Algeciras (CTBA) para instalar una nueva celda de salida de línea.
- Nueva línea de 15 KV 3x240 mm2 Al 18/30 KV o LARL – 125 , desde la nueva celda de salida de línea de la Sub Algeciras (CTBA) hasta la promoción y cierre de esta línea con la línea San Roque de Sub San Roque en las proximidades de su actuación.
- Redes de MT, centros de transformación MT/BT y red de BT interiores al Sector, conectados a la nueva línea de 15 KV de la Sub Algeciras (CTBA)

Las anteriores instalaciones han sido estimadas en función del uso definido en la documentación entregada en su solicitud (2.425 KV) y en función de las demandas de carga de red en este momento teniendo en cuenta los años anteriores.

El esquema final que se adoptará por el promotor será este o uno similar que en el momento de tramitar el Proyecto de urbanización del área se definirá.

Se tendrá en cuenta, tal y como se establece en el informe emitido por la compañía, las necesarias servidumbres de suelo, y de paso y vuelo para las instalaciones planificadas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 241 de 375

endesa distribución

Nuevos Suministros Especiales
C/ Caracolas, S/N
11.011 - Cádiz

AYUNTAMIENTO SAN ROQUE
Registro General de ENTRADA
N.º 12677
Fecha 01 OCT. 2012

Area de Urbanismo, Ordenación Territorial y Medio Ambiente
REGISTRO DE ENTRADA
Núm. 2815
Fecha - 3 OCT. 2012

Ilmo. Ayuntamiento de San Roque
Área de Urbanismo
Plaza de Espartero, S/N
11.360 – San Roque (Cádiz)

S. Ref: **PPAR 11/001 CGD** (11105)
N. Ref: **SCNS30014**

Cádiz, a 27 de septiembre de 2012

ASUNTO: Informe de evaluación de implantación de servicios para la tramitación del Plan Parcial Sector 017-SR-2 San Roque (Cádiz)

Estimados Sres:

En relación a su solicitud realizada relativa a la dotación de suministro eléctrico al Sector 017-SR-2 San Roque (Cádiz) de cara a la tramitación del Plan Parcial que lo contiene, les comunicamos que:

Endesa Distribución Eléctrica, como Gestor de la red de distribución en la zona en la que se encuentran el Sector 017-SR-2 San Roque (Cádiz), ha realizado un estudio de la capacidad de las infraestructuras eléctricas existentes en este ámbito, y en el escenario de carga en que se encuentran a la fecha.

Como resultado de este estudio, han quedando definidas una serie de infraestructuras eléctricas generales necesarias para dar cobertura a las demandas del Plan Parcial Sector 017-SR-2 San Roque (Cádiz). Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación:

- Modificación y adecuación de la barra de 15 KV de la Sub Algeciras (CTBA) para instalar una nueva celda de salida de línea.
- Nueva Línea de 15 KV 3x240 mm2 Al 18/30 KV o LARL-125, desde la nueva celda de salida de línea de la Sub Algeciras (CTBA) hasta la promoción y cierre de esta línea con la Línea San Roque de Sub San Roque en las proximidades de su actuación.
- Redes de MT, centros de transformación MT/BT y red de BT interiores al Sector, conectados a la nueva línea de 15 KV de Sub Algeciras (CTBA).

Las anteriores instalaciones han sido estimadas en función del uso definido en la documentación entregada en su solicitud (2.425 KVA), y en función de las demandas de carga en la red en este momento teniendo en cuenta los años anteriores. En el caso en que, sobre el ámbito del suelo que comprende este Plan Parcial, surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de suministro, será necesario actualizar la evaluación de las redes necesarias para suministrar al referido Plan Parcial.

Les recordamos asimismo que deberán considerarse en el planteamiento urbanístico las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

T.M.

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal R.M de Barcelona, Tomo 36846, Folio 83, Hoja B 265819, Inscripción 32 - Domicilio Social Av. Paralelo 51, 08004 Barcelona C.I.F. B82846017

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 242 de 375

ABASTECIMIENTO DE AGUA

SERVICIOS AFECTADOS:

Además de la red de fundición dúctil de Dn 150 mm, que discurre por el margen derecho de la carretera CA-9024, contemplada en la Memoria Descriptiva (Instalaciones de agua existente), se encuentran afectados los siguientes servicios:

- Red de polietileno de De 90 mm que discurre por zona verde del margen izquierdo de la carretera CA- 9024.
- Red de saneamiento (fecales) de Hm. Dn 500mm, que discurre por zona verde del margen izquierdo de la carretera CA-9024
- Red de saneamiento (pluviales) de Hm.Dn 600 mm que discurre por mediana de la carretera CA-9024.

El proyecto de urbanización debe contemplar el desvío, sustitución o reposición de todos los servicios afectados .A continuación se adjunta un plano con dicha documentación.

INFRAESTRUCTURAS:

En cuanto al diseño, diámetros de redes, materiales de las mismas, dotaciones, presiones, trazados etc., estos deben ser debidamente justificados en el correspondiente proyecto de urbanización de la zona, el cual se realizará, de acuerdo con las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar (BOP DE CÁDIZ Nº 90, de 16 Mayo de 2011).

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 243 de 375

ARCGISA
Agua y Residuos del Campo de Gibraltar, S.A.

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR
[illegible]

INFORME AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR-2. PGOU DE SAN ROQUE.

Analizada la documentación recibida del Ilustre Ayuntamiento de San Roque en relación al asunto de referencia se procede a emitir el presente informe:

1.- SERVICIOS AFECTADOS.

En el punto 6.4.3 (Memoria Descriptiva PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR-2) **Instalaciones de abastecimiento de agua existente**, se contempla tan solo como servicio afectado una red de fundición dúctil de Dn 150 mm. que discurre por el margen derecho de la carretera CA-9024. Además de este servicio se encuentra afectados los siguientes:

- Red de polietileno de De 90 mm que discurre por zona verde del margen izquierdo de la carretera CA-9024.
- Red de saneamiento (fecales) de Hm. Dn 500 mm que discurre por zona verde del margen izquierdo de la carretera CA-9024.
- Red de saneamiento (pluviales) de Hm. Dn 600 mm que discurre por mediana de la carretera CA-9024.

El proyecto de urbanización debe contemplar el desvío, sustitución o reposición de todos los servicios afectados.

- **Se adjunta plano de servicios afectados**

2.- INFAESTRUCTURAS

2.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua al nuevo sector a urbanizar se realizara desde la red existente (Fd. Dn 150 mm), según se indica en la documentación del Plan Parcial de Ordenación del Sector. Se debe contemplar que este sector forma parte del AREA 017-SR, por lo que el diseño y dimensionamiento de las redes deben realizarse teniendo en cuenta las demandas de todo el AREA.

En cuanto al diseño, diámetros de redes, materiales de las mismas, dotaciones, presiones, trazados, etc., estos deben ser debidamente justificados en el correspondiente proyecto de urbanización de la zona, el cual se realizara, de acuerdo con las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar (BOP DE CADIZ Nº 90, de 16 de mayo de 2011).

2.2.- RED DE SANEAMIENTO.

2.2.1. RED DE FECALES

Se han diseñado redes separativas para aguas fecales y pluviales.

El proyecto de urbanización debe contemplar que este sector forma parte del AREA 017-SR, por lo que el diseño y dimensionamiento de las redes debe realizarse

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 244 de 375

teniendo en cuenta los caudales del AREA017-SR completa. El punto de conexión se corresponde con el especificado en la documentación técnica.

La nueva infraestructura debe ser diseñada, calculada y ejecutada de acuerdo con el Reglamento de Instrucciones Técnicas de las redes de Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar (BOP DE CADIZ Nº 50, de 16 de marzo de 2011).

2.2.1. RED DE PLUVIALES

El proyecto de urbanización debe contemplar que este sector forma parte del AREA 017-SR, por lo que el diseño y dimensionamiento de las redes debe realizarse teniendo en cuenta los caudales del AREA017-SR completa. El punto de conexión se corresponde con el especificado en la documentación técnica.

La nueva infraestructura debe ser diseñada, calculada y ejecutada de acuerdo con el Reglamento de Instrucciones Técnicas de las redes de Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar (BOP DE CADIZ Nº 50, de 16 de marzo de 2011).

3.-DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

La capacidad de tratamiento de la EDARU de San Roque está ampliamente superada por los vertidos que actualmente llegan a dicha planta; por lo que esta EDARU no tiene capacidad de tratamiento de nuevos vertidos adicionales.

En San Roque a 28 de agosto de 2012.

Fdo.- Andres Baraza Peregrín
TECNICO DE ARCGISA



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 245 de 375

ANEXO SOBRE REQUERIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017-SR-2 DEL PGOU DE SAN ROQUE.

Se elaboran estos datos desde la información existente en el servicio de abastecimiento de agua en baja de ARCGISA de San Roque.

1.- CONSUMOS ANUALES EN EL MUNICIPIO DE SAN ROQUE (m^3/año)

AÑOS	SAN ROQUE (CASCO)	MUNICIPIO DE SAN ROQUE
2011	932.435	4.113.767
2010	895.353	3.755.439
2009	843.558	4339738
2008	948.996	4.477.320
2007	1.161.775	5.041.044

2.- ORIGEN DE LOS RECURSOS HIDRICOS

La procedencia actual y futura de la totalidad de los recursos hídricos para el abastecimiento a San Roque-casco es de la ETAP de "El Cañuelo", procedente de los embalses gestionados por la Junta de Andalucía.

En San Roque a 28 de agosto de 2012.

Fdo.- Andres Baraza Peregrín
TECNICO DE ARCGISA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 246 de 375

ANEXO 7
INFORMES SECTORIALES

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 247 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
Delegación Territorial de Cádiz

JUNTA DE ANDALUCIA
17 ENE. 2013 0421

AYUNTAMIENTO SAN ROQUE
Registro General de ENTRADA
Nº 916
Fecha 22 ENE. 2013

Ayuntamiento de San Roque
Pl. de armas, nº 1
11360 San Roque

Area de Urbanismo, Ordenación Territorial y Medio Ambiente
REGISTRO DE ENTRADA
Núm. 0201
Fecha 24 ENE. 2013

Fecha: 16 de enero de 2013
Ref.: JCB/JRFA (Prevención y Control Ambiental)
Expte: PU 19/2011
Asunto: Informe Previo de Valoración Ambiental P.P. sector 017-SR2 San Roque

Adjunto le remito el Informe Previo de Valoración Ambiental correspondiente al Plan Parcial del sector 017-SR2, en el término municipal de San Roque (Cádiz), tramitado de acuerdo a lo establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y según lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de dicha Ley, conforme a lo establecido en el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.

EL DELEGADO TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE EN CADIZ.

Por delegación de firma el Jefe del Servicio de Protección Ambiental.
(Resolución de 14 de agosto de 2012)

Fdo.: Ramón Bravo López.
FEDERICO FERNÁNDEZ RUIZ-HENESTROSA

O.T.M.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 248 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Cádiz

EXPTE. PU 19/11

INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL

Sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental el Plan Parcial de Ordenación de la Unidad 017-SR-2, en el término municipal de San Roque (Cádiz), consistente en el establecimiento de las condiciones de desarrollo del sector de suelo urbanizable compuesto por dos áreas residenciales y un área de uso terciario/industrial, en fecha 6 de septiembre de 2011 tuvo entrada en la Delegación Provincial de Medio Ambiente el estudio de impacto ambiental remitido por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque. El documento técnico de aprobación inicial tuvo entrada el 19 de enero de 2011, y el resultado de la información pública tuvo entrada el 1 de marzo de 2012, remitido por el mismo Ayuntamiento.

El expediente de Evaluación Ambiental relativo al documento de planeamiento referenciado, fue tramitado ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y según lo dispuesto por la disposición transitoria cuarta de dicha Ley, conforme a lo establecido en el 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 de aplicación en el procedimiento de evaluación ambiental del planeamiento urbanístico.

El citado documento de planeamiento, así como el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, fueron aprobados inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión plenaria de fecha 1 de junio de 2011, habiéndose sometido al trámite de información pública mediante anuncio insertado en el B.O.P. de Cádiz nº 125 de fecha 4 de julio de 2011 y expuesto al público en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento desde el día 6 de junio de 2011 al 7 de julio de 2011, no habiéndose presentado alegaciones ambientales a los mismos, según se desprende del certificado emitido por la Secretaria Accidental del Excmo. Ayuntamiento de San Roque, con el visto bueno del Sr. Alcalde, de fecha 9 de agosto de 2011.

Examinados el Documento de Aprobación Inicial y el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, se manifiesta lo siguiente:

1ª. En la elaboración del presente informe previo de Valoración Ambiental se ha tenido en cuenta entre otras, la normativa ambiental y sectorial que se expone a continuación:

- **Ley 3/1995 de Vías Pecuarias**, de 23 de marzo, y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el **Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía**.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Aguas** y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el **Reglamento del Dominio Público Hidráulico**.

Código Seguro de verificación: 2hoBgtD8djfBzCR83/6srjJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/servtc5/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	BRAVO LOPEZ RAMON		FECHA	10/01/2013
ID. FIRMA	nono.cma.junta-andalucia.es	2hoBgtD8djfBzCR83/6srjJLYdAU3n8j	PÁGINA	1 / 9

2hoBgtD8djfBzCR83/6srjJLYdAU3n8j

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 249 de 375

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la **Ley 37/2003 de Ruido**, de 17 de noviembre.
- **Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad**, de 13 de diciembre y Real Decreto 439/1990 de 30 de marzo, por el que se regula el **Catálogo Nacional de Especies Amenazadas**.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el **Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía** y se establecen medidas adicionales para su protección.
- **Ley 2/1992 Forestal de Andalucía**, de 15 de junio y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento Forestal de Andalucía**.
- **Ley 5/1999 de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales**, de 29 de junio; Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales**.
- **Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental**, de 9 de julio.
- **Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía**, de 26 de noviembre. Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el **Reglamento de Actividades Arqueológicas** y Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el **Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico**.
- Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplia la lista de las especies protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma.
- Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el **Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada**.
- 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 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**.
- Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el **Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía** y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por Decreto 247/2001.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía** y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto.
- Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el **Reglamento de Residuos de Andalucía**.

2ª. La documentación técnica del estudio de impacto ambiental redactado por SOTOARQUITECNIA21, se considera suficiente y adecuada a los objetivos de la evaluación y por ello coherente con los aspectos exigidos en el apartado B del Anexo II de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el que se establece el contenido del EIA de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3ª. Del Estudio de Impacto Ambiental se desprende la viabilidad ambiental del Plan Parcial, debido a que los impactos resultan de carácter compatible aplicando las medidas correctoras que eviten, en lo posible, la incidencia ambiental de la actuación.

Pág. 2 de 9

Código Seguro de verificación: 2ho8gtD8djfEzCR83/6arjJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/servicio5/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	BRAVO LOPEZ RAMON		FECHA	16/01/2013
ID. FIRMA	nono.cma.junta-andalucia.es	2ho8gtD8djfEzCR83/6arjJLYdAU3n8j	PÁGINA	2 / 9

2ho8gtD8djfEzCR83/6arjJLYdAU3n8j

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 250 de 375

4ª. El documento de planeamiento, deberá recoger antes de su Aprobación Provisional las determinaciones y medidas correctoras que propone el Estudio de Impacto Ambiental redactado, además de las consideraciones que se recogen a continuación con el mayor detalle posible (memoria, planos y normativa):

MEDIDAS DE PROTECCION Y CALIDAD AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS URBANÍSTICOS.

Vegetación y paisaje.

1. En el caso de que en el nuevo suelo urbanizable se contemple la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, el documento de aprobación provisional deberá establecer la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.
2. Se preverá la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.
3. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

Residuos y suelos contaminados.

4. 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.
5. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
6. 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, así como en el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, en el Título V Residuos específicos, capítulo I.
   En ésta sentido, se estará a lo dispuesto en el art. 13 del Decreto 105/2008, 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 el art. 5 de dicha norma.

Contaminación atmosférica.

7. Durante las obras derivadas del desarrollo del nuevo Plan de Ordenación, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios)

Código Seguro de verificación: 2ho8gtDSdjfEzCRS3/6srjJLYdAUJn8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/servic5/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	BRAVO LOPEZ RAMON		FECHA	16/01/2013
ID. FIRMA	nono.cma.junta-andalucia.es	2ho8gtDSdjfEzCRS3/6srjJLYdAUJn8j	PÁGINA	3 / 9

2ho8gtDSdjfEzCRS3/6srjJLYdAUJn8j

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 251 de 375

de material se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementando esta medida, en lo que fuera necesario, en épocas secas y ventosas.

8. Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.
9. Con el mismo fin se entoldarán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.

Contaminación acústica.

10. Conforme a los artículos 5.1 y 13.1 del RD 1367/2007, el Ayuntamiento, para la tramitación de esta figura de planeamiento, debe incluir en la documentación a remitir la delimitación de la zonificación acústica de la superficie de actuación.
11. Se presentará un Estudio Acústico según prevé el art. 43 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica 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. Su contenido mínimo se ajustará a lo dispuesto en la Instrucción Técnica 3 de dicho Decreto y será realizado por personal técnico competente, según definición contenida en el artículo 3 del Decreto 6/2012.
12. Por otra parte, durante las obras de desarrollo del nuevo suelo urbanizable, y para evitar molestias por ruido, se tomarán las siguientes medidas correctoras:
    - Limitación de velocidad de vehículos y maquinaria.
    - Establecimiento de 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.
    - La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que establece el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Contaminación lumínica.

13. Las actuaciones se ajustarán en lo concerniente a la instalación de alumbrado exterior, 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 se incorporará la información prevista en el art. 20 del citado Decreto.

Protección contra incendios.

14. El Plan Parcial, al estar el término municipal de San Roque incluido en la lista de Zonas de Peligro contemplada en el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por Decreto 247/2001, recogerá la obligación de elaborar un Plan de Prevención de Incendios Forestales, recogiéndose en el documento urbanístico las determinaciones de dicho Plan que puedan afectar al planeamiento urbanístico.

Código Seguro de verificación: 2ho8gtDSdjfEzCR83/6srjJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/servic5/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	BRAVO LOPEZ RAMON		FECHA	16/01/2013
ID. FIRMA	nono.cma.junta-andalucia.es	2ho8gtDSdjfEzCR83/6srjJLYdAU3n8j	PÁGINA	4 / 9

2ho8gtDSdjfEzCR83/6srjJLYdAU3n8j

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 252 de 375

15. 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 Apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, 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.

Protección Patrimonio Histórico.

16. Antes del comienzo de las obras deberá contarse con informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Cádiz.

Medidas Generales.

17. 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.

18. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas deben incorporarse con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

5ª. El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y EIA quedan sujetos a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, así como de las ordenanzas municipales en relación con las diferentes actividades a desarrollar en el ámbito del Plan Parcial, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de la Delegación Provincial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y otros organismos y administraciones públicas y del sometimiento a otros procedimientos de Prevención Ambiental, por encontrarse incluidas en el anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

6ª. Cualquier modificación que implique un cambio sustantivo en el planeamiento en tramitación y de las condiciones de este Informe se pondrá en conocimiento de esta Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, conforme al artículo 39 del 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.

En consecuencia, ésta Delegación Provincial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Decreto 292/1995 de Evaluación de Impacto Ambiental, formula conforme a lo establecido en el art. 40 de la mencionada Ley el presente **INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL VIABLE** a meros efectos ambientales relativo al Plan Parcial de Ordenación de la Unidad 017-SR-2, en el término municipal de San Roque (Cádiz), siempre que se cumplan los condicionados incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental y el presente Informe y sin perjuicio de someter a los procedimientos de Prevención Ambiental las actuaciones posteriores integradas en el planeamiento, incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Código Seguro de verificación: 2hoBgtD8djfEzCR83/6erjJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/servtc5/verfirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	BRAVO LOPEZ RAMON		FECHA	16/01/2013
ID. FIRMA	nono.cma.junta-andalucia.es	2hoBgtD8djfEzCR83/6erjJLYdAU3n8j	PÁGINA	5 / 9

2hoBgtD8djfEzCR83/6erjJLYdAU3n8j

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 253 de 375

Esta viabilidad queda condicionada al informe sectorial en materia de aguas que emitirá la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, en cumplimiento de lo establecido en el art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y el artículo 32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cádiz, 11 de enero de 2013
EL DELEGADO TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE EN CADIZ.

Por delegación de firma el Jefe del Servicio de Protección Ambiental.
(Resolución de 14 de agosto de 2012)

Fdo.: Ramón Bravo López.

FEDERICO FERNÁNDEZ RUIZ-HENESTROSA.

Pág. 6 de 9

Código Seguro de verificación: 2hoBgtD8djfEzCR83/6srjJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/servlc5/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	BRAVO LOPEZ RAMON		FECHA	16/01/2013
ID. FIRMA	none.cma.junta-andalucia.es	2hoBgtD8djfEzCR83/6srjJLYdAU3n8j	PÁGINA	6 / 9

2hoBgtD8djfEzCR83/6srjJLYdAU3n8j

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 254 de 375

ANEXO I. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN PARCIAL

OBJETIVOS GENERALES

El Plan Parcial se redacta para establecer las condiciones de desarrollo del sector de suelo urbanizable del PGOU de San Roque en el sector conocido como Sector 017-SR 2, compuesto por dos áreas residenciales, un área de uso terciario/industrial de acceso directo al vial existente, zonas de equipamiento comercial, social y docente, así como espacios libres públicos, definiendo las determinaciones referentes a:

- Usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- Ponderación relativa de los usos y tipologías resultantes de la ordenación en relación con el uso y tipo característico del sector.
- División, en su caso, en unidades de ejecución.
- Sistemas de equipamiento local
- Conexión a las infraestructuras generales del municipio.
- Definición de los trazados que configuran el sistema viario local de la intervención.
- Reserva de aparcamientos.
- Características y trazado de las galerías y redes de servicio.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización.
- Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial.

El terreno se ubica al oeste de San Roque en contacto con el tramo urbano que conforma la travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas - San Roque) y con la autovía del Mediterráneo A-7, en la salida 117 "San Roque, oeste, Guadarranque" de dicha autovía. Queda definido por un polígono irregular de 39.282 m², cuyos límites son los siguientes:

- Al norte, calle de la Ermita, acceso a San Roque.
- Al oeste, travesía de la carretera provincial CA-9204 (Las Margaritas - San Roque).
- Al sur, Autovía A-7 E-15.
- Al este, Sector 017 SR 1 y 017 SR 3.

ANEXO II. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES Y MEDIDAS CORRECTORAS RECOGIDAS EN EL EIA.

PRINCIPALES IMPACTOS IDENTIFICADOS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Fase de construcción:

- Incremento puntual y localizado de partículas en suspensión y sedimentables en el aire.
- Emisiones de gases de combustión por la maquinaria utilizada en la obra.
- Incremento del nivel sonoro por las obras.
- Mejora de la calidad del aire por la creación y preservación de espacios verdes.
- Contaminación del suelo y de las aguas subterráneas por un inadecuado almacenamiento o manejo de los materiales y residuos de las obras.
- Compactación de los terrenos por la maquinaria.
- Pérdida de suelo por la construcción de elementos permanentes como edificaciones, accesos, etc.

Código Seguro de verificación: 2ho8gtD8djfEzCR83/6srjJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/sarvtc5/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	BRAVO LOPEZ RAMON		FECHA	16/01/2013
ID. FIRMA	nono.cma.junta-andalucia.es	2ho8gtD8djfEzCR83/6srjJLYdAU3n8j	PÁGINA	7 / 9

2ho8gtD8djfEzCR83/6srjJLYdAU3n8j

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 255 de 375

- Aumento del riesgo de erosión debido a las obras.
- Eliminación de la vegetación.
- Creación de nuevas comunidades vegetales en los espacios libres.
- Disminución de la superficie de hábitats faunísticos en el área de actuación.
- Creación de nuevos hábitats faunísticos en los nuevos espacios libres.
- Molestias a la fauna por la presencia de personal y el trabajo de la maquinaria.
- Modificación del paisaje por la aparición de elementos temporales.
- Mejora del paisaje por la creación de los espacios libres.

Fase de explotación:

- Incremento del tránsito de vehículos como consecuencia de los nuevos usos.
- Modificación del paisaje por los elementos permanentes.
- Posibilidad de incremento de emisiones por el uso de las instalaciones que puedan crearse.
- Empeoramiento de la calidad del aire por el incremento del tráfico rodado.
- Incremento de la producción de residuos de diversa topología por el uso de las instalaciones creadas.
- Posible generación de efluentes derivados del uso de las instalaciones.
- Incremento de vertidos por el uso de las instalaciones que puedan crearse.

MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS:

Se establecerá un Plan de Vigilancia y Seguimiento Ambiental para controlar el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras que se relacionan a continuación.

DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN

Sobre la atmósfera:

- Los vehículos, maquinaria o equipos que se empleen deberán poseer su documentación técnica de control y mantenimiento.
- Se procederá al riego periódico de los viarios y carriles.
- Se humectarán los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.
- Para evitar la contaminación lumínica del cielo oscuro, se recomienda la utilización de dispositivos de iluminación que dirijan la radiación emitida hacia el suelo.
- La maquinaria que posea combustión interna deberá estar dotada de silenciadores.

Sobre la hidrología:

- Efectuar las labores de reparación y mantenimiento de maquinaria en áreas preparadas para impedir infiltración.
- Los vertidos de aguas residuales han de efectuarse a la red de saneamiento que se proyecte

Sobre el suelo, vegetación, fauna y paisaje:

- Equilibrio entre desmontes y terraplenes realizados para la adecuación del proyecto a la topografía del terreno.
- Tener en cuenta la época de migraciones de aves por el estrecho para llevar a cabo las actuaciones menos impactantes.
- Los residuos generados serán conducidos a vertederos controlados de inertes o a instalaciones de reciclaje y recuperación si es posible.

Código Seguro de verificación: 2ho8gtD8djfEzCRS3/6srjJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/servtc5/verfirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	BRAVO LOPEZ RAMON	FECHA	16/01/2013
ID. FIRMA	nono.cma.junta-andalucia.es 2ho8gtD8djfEzCRS3/6srjJLYdAU3n8j	PÁGINA	8 / 9

2ho8gtD8djfEzCRS3/6srjJLYdAU3n8j

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 256 de 375

- Minimizar al máximo el número de pies arbóreos a movilizar, y los movimientos de tierra a efectuar.
- Minimizar el impacto visual desde el entorno mediante pantallas vegetales.

DURANTE LA FASE DE EXPLOTACIÓN

- Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos, y en su caso, el vertido, que sean realizados por la Administración o los particulares, han de contar con todas las autorizaciones preceptivas.
- Para evitar la contaminación lumínica del cielo oscuro, se recomienda la utilización de dispositivos de iluminación que dirijan la radiación emitida hacia el suelo.
- Prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas autóctonas.
- Minimización y control adecuado de los vertidos sólidos y líquidos así como de las emisiones a la atmósfera.
- Fomento de la utilización de materiales reciclados y reciclables y el empleo de energía renovables.
- Adecuación de las construcciones al paisaje circundante.



Código Seguro de verificación: 2ho8gtD8djf8xCR83/6arjJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/servtc5/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	BRAVO LOPEZ RAMON		FECHA	16/01/2013
ID. FIRMA	nonc.cma.junta-andalucia.es	2ho8gtD8djf8xCR83/6arjJLYdAU3n8j	PÁGINA	9 / 9

2ho8gtD8djf8xCR83/6arjJLYdAU3n8j

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 257 de 375

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 258 de 375

Junta de Andalucía

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Delegación Territorial de Cádiz

INFORME DE LA DELEGADA TERRITORIAL, EN MATERIA URBANÍSTICA, AL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "017-SR-2" DEL PGOU DE SAN ROQUE.

Expte 2015/035 TIP/2015/001183

Con fecha 19 de agosto de 2022, tiene entrada en esta Delegación Territorial escrito remitido por el alcalde-presidente del Ayuntamiento de San Roque por el que solicita la emisión de informe, de acuerdo con lo establecido por el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al documento de Plan Parcial de Ordenación del Sector "017-SR-2" delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente en el municipio. Con fecha 2 de septiembre se hace un requerimiento por parte de esta delegación solicitando la incorporación de determinados informes. El expediente completo del asunto, consistente en documento técnico y el expediente administrativo, tiene entrada en esta delegación en fecha 17 de mayo de 2023.

Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. De acuerdo con la información aportada, el Plan Parcial de Ordenación objeto del presente informe inició el procedimiento de evaluación ambiental estratégica el 30 de mayo de 2017. En consecuencia, resultaría de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial de Ordenación del Sector "017-SR-2".

1.- OBJETO DEL INFORME

Conforme al artículo 31.2.C de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la evacuación de informe previo preceptivo a los Planes Parciales de Ordenación.

Mediante Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se regula el ejercicio de las competencias de la administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, estableciendo en la persona titular de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de urbanismo la competencia de informar los instrumentos de planeamiento urbanístico, y sus innovaciones, cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, conforme a lo establecido en los artículo 31.2.C y 32.1.2ª y 3ª de la LOUA.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRERA	19/06/2023	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	PK2HUQ3SUC4FKS8G42L24CJCCKBX3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verifirma	

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 259 de 375

De acuerdo con la instrucción 11/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, sobre el informe urbanístico que emiten los órganos competentes de la Junta de Andalucía en el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planeamiento, el control autonómico al valorar e informar el planeamiento municipal, consistirá en un control de la legalidad de sus determinaciones y en un control de oportunidad únicamente sobre la incidencia o afección de las determinaciones del planeamiento que afecten a intereses supralocales.

2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

En consecuencia, el municipio de San Roque cuenta, como instrumento de planeamiento general vigente, con un documento de PGOU aprobado definitivamente el 2 de noviembre de 1987. El texto refundido fue aceptado por la C.P.O.T.U. el 18 de abril de 1996 y como consecuencia de la sentencia del T.S.J.A. de 19 de noviembre de 1992, tuvo que ser sometido luego a nueva información pública, aprobándose por el Ayuntamiento Pleno el 17 de marzo de 2000. La adaptación parcial a la LOUA del PGOU fue aprobada definitivamente con fecha 7 de mayor de 2009.

3.- DOCUMENTO TÉCNICO

El documento técnico correspondiente al Plan Parcial de Ordenación, se formula a instancia de la totalidad de propietarios que conforman el Sector 017-SR-2: GIMELO S.L.; ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L. y ALISEDA S.A.U. Ha sido redactado por María de la Paz Vargas López, arquitecta colegiada n.º 1.131 del COAC, y SOTOARKITECNIA 21.
Cuenta con diligencia en la que consta que ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16/08/2022.
Está compuesto por los siguientes documentos:

- MEMORIA
- ORDENANZAS
- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- PLAN DE ETAPAS
- PLANOS

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRERA	19/06/2023	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	PK2JHJQ3SUC4FKS8G42L24CJCCK8X3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 260 de 375

4.- OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El objeto del Plan Parcial de Ordenación es el de "*establecer las condiciones de desarrollo del sector de suelo urbanizable del PGOU de San Roque, conocido como " Sector 017-SR-2" dando cumplimiento, para ello, a lo establecido para esta tipología de Planeamiento en la Legislación Urbanística de aplicación en la Comunidad Autónoma Andaluza (Ley 7/2002), y, por siguiente, definiendo las determinaciones exigidas en la referida ley.*

Las actuaciones proyectadas consisten en el desarrollo de la superficie del sector compuesta por dos áreas residenciales, un área de uso terciario/industrial con acceso directo al vial existente, zonas de equipamiento comercial, social y docente así como espacios libres públicos en el término municipal de San Roque.

5.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque clasifica el ámbito como suelo urbanizable sectorizado.

Con fecha 28 de julio de 2011 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU consistente en subdividir el ámbito en tres sectores para facilitar su desarrollo, siendo el 017-SR-2 el objeto del presente Plan Parcial de Ordenación. Su superficie es de 39.282 m².

El PGOU establece como objetivos de la ordenación pormenorizada los siguientes:

- Ajustar de forma adecuada el sistema de espacios libres, en prolongación de los ya ejecutados que conforman la ladera sur de San Roque.
- Ordenar volúmenes y determinar alineaciones en el frente de carreteras, disponiendo de forma coherente los usos permitidos de manera que se genere una imagen de mayor calidad urbana, en la entrada de la ciudad.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRERA	19/06/2023	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	PK2JHJQ3SUC4FKS8G4ZL2ACJCCZK6XQ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verifirma	

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 261 de 375

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

	PGOU	PPO
SUPERFICIE DEL SECTOR	39.282 m²s	39.282 m²s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	23.569,20 m²t	23.569,2 m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	11.549	11.548,91
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA	4.950	4.949,53
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	3.535	7.070,76
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	3.535	
USO GLOBAL	Residencial	Residencial

En consecuencia, el Plan Parcial cumple con las determinaciones estructurales previstas en el PGOU

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS

Con respecto a los criterios y directrices establecidos por el PGOU para la ordenación detallada, con carácter general son asumidos por el PPO.

Respecto a las reservas dotacionales, se prevé una superficie mínima para uso de espacios libres y equipamientos públicos. La propuesta del Plan Parcial se ajusta, en cuanto a la superficie total destinada a dotaciones, a los parámetros establecidos.

	PGOU	PPO
Cesión Espacios Libres	3.928 (10% 39.282) m²s	4.000 m²
Cesión Equipamientos	2.353 (12 m²/viv) m²	5.408 m²

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS

En el PGOU se establecen las siguientes, pudiendo ser modificadas por el Plan Parcial:

	PGOU	PPO
Número máximo de viviendas	196	196
Número mínimo de viv. protegida	58	58

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRERA	19/06/2023	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	PK2FUQ3SUC4FKS6G42L24CJCCZK6XQ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 262 de 375

6.- CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación remitida, en el marco de lo establecido por el artículo 31.2.C) de la LOUA, y de acuerdo con los criterios establecidos por la Instrucción 11/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se emite informe favorable al Plan Parcial de Ordenación del sector "017 SR 2" del PGOU de San Roque, correspondiendo al órgano municipal competente en virtud del artículo 33.1 de la LOUA, examinar el expediente y, en particular, el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos y resolver lo que proceda sobre su aprobación definitiva.

El presente informe se emite solo a efectos urbanísticos, en virtud de lo establecido en el artículo 31.2.c) de la LOUA, con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

En Cádiz a fecha de firma electrónica

LA DELEGADA TERRITORIAL DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN CÁDIZ

Fdo.: María del Carmen Sánchez Barrera

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRERA	19/06/2023	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	PK2JHUQ3SUC4FKS8G42L24CJCCZK8X3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 263 de 375

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 264 de 375

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCION GENERAL
DE CARRETERAS

DEMARCACION
DE CARRETERAS
DEL ESTADO
EN ANDALUCIA
OCCIDENTAL

Ministerio de Fomento
20 JUN 2012
Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental
SALIDA 3755

AYUNTAMIENTO SAN ROQUE
Registro General de ENTRADA
Nº 8452
Fecha 25 JUN. 2012

Doc 25

O F I C I O

S/REF:
N/REF: EHM/ga CA.IU.03/11
FECHA: 19 de junio de 2012

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Plaza de Armas s/n
11360 – San Roque (Cádiz)

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 4154
FECHA 27 JUN. 2012

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD 017-SR-2 DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

En relación al expediente mencionado en el asunto, se remite copia de informe favorable emitida por la Subdirección General de Explotación y Gestión de Red de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 14 de junio de 2012, para su conocimiento y efectos.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra ella puede interponerse potestativamente recurso de reposición en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente al de notificación de esta resolución, de acuerdo con lo establecido al respecto por los artículos 116 y 117 de la Ley 30/82, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, o bien interponerse directamente RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de la notificación de esta resolución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN

Ministerio de Fomento

D. Rodrigo Vázquez Orellana

G.T.M.

AVDA. AMERICO VESPUCIO, 5
EDIFICIO CARTUJA-Portal I Planta 1ª
ISLA DE LA CARTUJA
41071-SEVILLA
TEL: 954 48 79 00
FAX: 954 48 79 49

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 265 de 375

MINISTERIO DE FOMENTO
Ministerio de Fomento
18 JUN 2012
Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental
ENTRADA 1840

Ministerio de Fomento
14 JUN. 2012
Dirección General de Carreteras
Subdirección General de Explotación y Gestión de Red
SALIDA

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
SECRETARIA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE EXPLOTACIÓN Y GESTION DE RED

REF. PU-CA-0500
FECHA 14-6-12
ASUNTO

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL
Calle Américo Vespucio, 5. Portal 1- 1ª planta.
41071-SEVILLA

Doc 25

ASUNTO: **Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad 017-SR-2 de San Roque (Cádiz).**

INTERESADO: **Ayuntamiento de San Roque.**

En relación con el asunto indicado, le comunico que el Sr. Director General de Carreteras, con fecha 12-12-2011, ha resuelto lo siguiente:

I. Informar favorablemente, en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, la Aprobación Inicial del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad 017-SR-2 de San Roque (Cádiz), con las siguientes prescripciones:

1. Se deberá solicitar la preceptiva autorización para ejecutar en la zona de servidumbre la parte de glorieta que se sitúa en ella.

2. Se incluirá en la normativa, que para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de Octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica.

   Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

   El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, con el ruego de su traslado al interesado.

EL JEFE DE SERVICIO,

José Murillo Díaz

PASEO DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 266 de 375

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 267 de 375

FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

DIRECCIÓN GENERAL
DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN
DE CARRETERAS
DEL ESTADO
EN ANDALUCÍA
OCCIDENTAL

O F I C I O

S/REF:

N/REF: GTE/IN CA IU 4/2022

DESTINATARIO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Plaza de las Constituciones, s/n
11360 – San Roque (Cádiz)

FIRMADO por : MARCOS MARTIN GOMEZ. A fecha: 16/05/2023 01:31 PM.
Tots. folios: 4 (1 de 4) Código Seguro de Verificación: MTDWD2S8D51B135E6T8778C5407
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

ASUNTO: INFORME RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017-SR-2 (EL CHORRO) Y SU ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. T.M. SAN ROQUE (CÁDIZ).

Con fecha 25 de abril de 2023 se registra de entrada (REGAGE23e00026375974) en la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, escrito del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Roque, por el que manifiesta que, en cumplimiento del requerimiento efectuado por la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz de fecha 27 de octubre de 2022, remite la siguiente documentación:

- Decreto del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Roque por el que resuelve aprobar provisionalmente el documento de Plan Parcial de Ordenación del sector 017-SR-2 del PGOU de San Roque y su Estudio Ambiental Estratégico y requiere a esta Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental la remisión de informe al documento.
- Copia del documento del Plan Parcial de Ordenación debidamente diligenciado disponible mediante el siguiente enlace: https://ssweb.seap.minhap.es/almacen/descarga/envio/1b4a438ea6c65cf851f97880cee5c08571c08ed

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de junio de 2012 y registro de salida número 2685 el Director General de Carreteras resolvió informar favorablemente, en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad 017-SR-2 de San Roque (Cádiz) incluyendo una serie de prescripciones al documento.

Con fecha 12 de noviembre de 2014 se registra de entrada con el número 1020 en la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz, oficio remitido por el Ayuntamiento de San Roque por el que solicita a esta Demarcación de Carreteras del Estado que emita informe al documento de Plan

AVDA. AMERICO VESPUCIO, 5
EDIFICIO CARTUJA-Portal 1 Planta 1ª
ISLA DE LA CARTUJA
41071-SEVILLA
TEL: 954 48 79 00
FAX: 954 48 79 49

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 268 de 375

FIRMADO

FIRMADO por : MARCOS MARTIN GOMEZ. A fecha: 16/03/2023 01:31 PM.
Total folios: 4 (2 de 4) Código Seguro de Verificación: MTOMD2583518135E6T6T8T8C5407
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

Parcial de Ordenación del Sector 017-SR 2 del PGOU de San Roque para su aprobación provisional.

Con fecha 17 de febrero de 2015 y registro de salida número 878, el Director General de Carreteras emitió informe favorable a la aprobación provisional del documento de Plan Parcial de Ordenación del Sector 017-SR del PGOU de San Roque (Cádiz), incluyendo una serie de prescripciones que deberán incluirse en el documento para su aprobación definitiva.

INFORME

Se somete a informe el texto del Plan Parcial de Ordenación del sector 017-SR-2 del PGOU de San Roque y su Estudio Ambiental Estratégico.

El planeamiento general vigente en San Roque es su PGOU, cuyo texto refundido fue aceptado por la C.P.O.T. y U. el 18 de abril de 1996 y como consecuencia del cumplimiento de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 19 de noviembre de 1992, tuvo que ser sometido luego a nueva información pública, aprobándose por el Pleno del Ayuntamiento el 17 de marzo de 2000 y por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 25 de julio de 2000. El texto fue publicado en el B.O.P. el 7 de septiembre de 2.000. La adaptación del Plan a la LOUA fue aprobada definitivamente con fecha 7 de mayo de 2009.

Según el planeamiento general, los terrenos sujetos al ámbito del plan parcial se califican como suelo urbanizable sectorizado, con uso residencial como dominante y usos terciario e industrial. Estos terrenos lindan al sur con la N-340, afectando algunos desarrollos previstos en el instrumento las zonas de protección de la carretera.

A la vista del texto del plan parcial remitido por el Ayuntamiento de San Roque, esta Demarcación informa lo siguiente:

1.- En relación con las zonas de protección de la carretera:

La Subdirección General de explotación y Gestión de Red de la Dirección General de Carreteras emitió informe de fecha 14 de junio de 2012 a la aprobación inicial del Plan Parcial en sentido favorable con, entre otras, la siguiente prescripción:

"1. Se deberá solicitar la preceptiva autorización para ejecutar en la zona de servidumbre la parte de la glorieta que se sitúa en ella".

Por su parte, según informa la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz, en fecha 16 de febrero de 2015 y con registro de salida número 878, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental informó la aprobación provisional del citado instrumento de planeamiento reiterándose en el contenido del informe emitido a la aprobación inicial, con sentido favorable e incluyendo la misma prescripción relativa a la necesidad de que se obtenga la preceptiva autorización para ejecutar en la zona de servidumbre la parte de glorieta que se sitúa en ella.

En el apartado 11.3 de la memoria del documento, bajo el título "Ley de Carreteras", se manifiesta lo siguiente:

"De acuerdo con las determinaciones de la Ley 37/2015 del 29 de septiembre, de carreteras, se han recogido en el sector las siguientes limitaciones de uso:

1. *En una zona de servidumbre de 25 m desde el dominio público, las expuestas en el artículo 31 de la Ley.*

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

DIRECCIÓN GENERAL DE
CARRETERAS

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 269 de 375

FIRMADO

FIRMADO por : MARCOS MARTIN GOMEZ. A fecha: 16/03/2023 01:31 PM.
Total folios: 4 (3 de 4) Código Seguro de Verificación: MTOMD2B0518T35E6T6T8T8C5407
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

2. *La zona de afección de 100m desde el dominio público, las recogidas en el art. 32 de la Ley.*
3. *Línea límite de edificación de 50m que se define en el art. 33 de dicha Ley".*

Dado que el artículo 31.3 de la Ley de Carreteras prevé la posibilidad de ejecutar ese tipo de obras en zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera, siempre y cuando se obtenga la previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. se entiende por cumplimentada esa prescripción.

No obstante, en materia de carreteras, también se observa que en el segundo párrafo del apartado 11.3 de la memoria se manifiesta que *"En el plano O1 de Zonificación se reflejan las tres zonas superpuestas a las calificaciones de los suelos. Dichas afecciones han sido informadas favorablemente por los Servicios Técnicos de la Unidad de Carreteras en Cádiz de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento en la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del área 017- SR. T. M. de San Roque"*.

Dicho plano debe ser corregido conforme a la ley vigente en la actualidad, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras, en lo relativo a la línea límite de edificación, con el fin de adecuarse a lo dispuesto en el artículo 33.2 de la Ley de Carreteras que establece:

"A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones. las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso".

Por tanto, esta Demarcación da por cumplimentada la primera prescripción incluida en el citado informe emitido por esta Demarcación a la aprobación provisional del documento. No obstante, se deberá incluir la prescripción relativa a la ubicación de la línea límite de edificación en el documento de aprobación definitiva del plan parcial.

2.- En materia de ruidos.

En relación con esta materia, según informa la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz, la Demarcación General de Carreteras emitió un informe con fecha de salida 17 de febrero de 2015 y número 878 en sentido favorable, con la inclusión de la siguiente prescripción:

"Se incluirá en la normativa que para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas".

Al respecto, el documento presentado incluye un estudio acústico que concluye que el nivel de ruido soportado por el sector es compatible con la normativa vigente. Igualmente, en el apartado 11.3 de la memoria, se hace referencia a la exigencia a los futuros promotores de los distintos proyectos de edificación que se desarrollen de realizar estudios acústicos complementarios, debiendo los mismos soportar los costes que estas actuaciones conlleven.

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

DIRECCIÓN GENERAL DE
CARRETERAS

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 270 de 375

FIRMADO

FIRMADO por : MARCOS MARTIN GOMEZ. A fecha: 16/05/2023 01:31 PM.
Tots. folios: 4 (4 de 4). Código Seguro de Verificación: MFOMD25B3518135E6T8T8T8C5407
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

Entendemos que la alusión a la obligación de los promotores de los futuros proyectos de construcción de desarrollar estudios acústicos complementarios al contenido en el plan y a soportar el coste de las actuaciones que de ellos resulten da cumplimiento a la prescripción contenida en el informe de esta Demarcación.

En consecuencia, esta Demarcación considera cumplimentada la prescripción establecida en su anterior informe.

De acuerdo con la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE de 30-9-2015), el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE de 23-9-1994), y demás disposiciones aplicables.

Una vez analizada la solicitud presentada y visto el informe emitido al respecto de este Asunto por la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz, esta Demarcación de Carreteras resuelve **informar favorablemente,** en lo que respecta a la N-340 y sus zonas de protección, la aprobación provisional del documento del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad 017-SR-2 de San Roque (Cádiz), si bien **deberá tenerse en cuenta tanto en la documentación gráfica como escrita que la línea límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías, nudos viarios y cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales a 50 m de la arista exterior de la calzada más, por lo que deberá presentarse ante esta Demarcación de nuevo el documento de Plan Parcial para la verificación de las prescripciones establecidas en el presente informe.**

La presente resolución agota la vía administrativa, por lo que de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra la misma podrá interponerse Recurso de Reposición ante el Órgano que dicta la presente resolución en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente a su notificación, sin perjuicio del recurso extraordinario de revisión ante el Órgano que dicta la presente resolución en los casos previstos en el artículo 125 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y dentro de los plazos que según el motivo de impugnación que corresponda, se establecen en el citado artículo.

La resolución puede asimismo recurrirse ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de DOS MESES, igualmente contados desde el día siguiente al de su notificación.

EL DIRECTOR GENERAL DE CARRETERAS
P.D. (Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre, BOE 230 de 25 de septiembre de 2021, modificada por Orden TMA/355/2023, BOE 86 de 11 de abril de 2023)
EL INGENIERO JEFE DE LA DEMARCACIÓN
(Firmado electrónicamente)

Fdo.: Marcos Martín Gómez

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

DIRECCIÓN GENERAL DE
CARRETERAS

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 271 de 375

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 272 de 375

Plan Parcial 11/001 11/1203 A/R 26 JUN. 2013

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
Dirección General de Planificación y Gestión
del Dominio Público Hidráulico

AYUNTAMIENTO SAN ROQUE
Registro General
ENTRADA
Nº 8120
Fecha 26 JUN. 2013

Fecha: 19/06/13
Ref.: PD.11033/P/12.006
Asunto: INFORME A LA A.I. DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR-2 DEL PGOU DE SAN ROQUE (CA)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
PLAZA DE ARMA ,S/N

11360 SAN ROQUE (CÁDIZ)

182-36600

REGISTRO DE ENTRADA
Núm. 1820
Fecha 28 JUN. 2013

En cumplimiento del artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el requerimiento, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, de informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

Atendiendo a tales preceptos y tras la solicitud del Ayuntamiento de San Roque (Cádiz), la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, emite el INFORME que se adjunta relativo al DOCUMENTO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR-2 DEL PGOU DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y
GESTIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

JUNTA DE ANDALUCIA SEVILLA

Javier Serrano Aguilar

Urbanismo

Marqués del Nervión 40 Sevilla. Telf. 671530443

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 273 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Delegación Territorial de Cádiz

INFORME A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 017-SR-2 DEL PGOU DE SAN ROQUE (PD11033/P/12.006).

1. JUSTIFICACION

El artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los Planes con Incidencia Territorial, a los Planeamientos Urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las Entidades Locales., establecen que la Administración Hidráulica Andaluza deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterráneas, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. Así mismo, el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el requerimiento, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, de informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

2. ANTECEDENTES.

PRIMERO.- Con fecha 27 de enero de 2012 tiene entrada en esta Delegación Provincial solicitud de informe en materia de aguas a la aprobación inicial del Plan Parcial del "Sector 017-SR-2" del PGOU de San Roque.

SEGUNDO.- Con fecha 9 de julio de 2012 se solicita subsanación de documentación al Ayuntamiento para poder informar sobre la disponibilidad de Recursos Hídricos.

TERCERO.- El 17 de octubre de 2012 se recibe documentación de subsanación enviada por el Ayuntamiento.

CUARTO.- El 11 de diciembre 2012 se recibe informe emitido por el Servicio de Planificación Hidrológica del Distrito Guadalete-Barbate sobre la disponibilidad de recursos hídricos.

Plaza Asdrúbal, 6 – 3ª planta Edificio Junta de Andalucía
11071-Cádiz
Tfno.: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

Código Seguro de verificación:GJn8OIPloEbu5lt8gkhiig==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FEDERICO FERNANDEZ RUIZ-HENESTROSA		FECHA	10/06/2013
ID. FIRMA	nuclea.afirma5.cao.junta-andalucia.es	GJn8OIPloEbu5lt8gkhiig==	PÁGINA	1/8

GJn8OIPloEbu5lt8gkhiig==

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 274 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación provincial.

3. INFORME.

El documento del Plan Parcial se compone de Memoria, Ordenanzas, Planos y Estudio de Impacto Ambiental.

El objeto de Plan Parcial es el desarrollo del sector de suelo urbanizable 017-SR-2, de uso dominante residencial y terciario e industrial, con una superficie total de 39.282 m² y un número máximo de 196 viviendas.

El Plan Parcial ordena el sector en dos áreas residenciales (Re. 1 y Re. 2), un área de equipamiento (Eq. 1), un área terciaria (Te-In), y dos zonas verdes. Es preciso reseñar que el área terciaria se encuentra ejecutada en la actualidad.

3.1. Afección a Dominio Público Hidráulico y zonas inundables.

En el ámbito del Plan Parcial no se han identificado cauces de dominio público hidráulico ni puntos de riesgo del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

No obstante a lo anterior, el Plan Parcial afecta puntualmente a la zona de policía del arroyo Madrevieja, correspondiéndose dicha zona con el aparcamiento del vivero existente en la actualidad.

Respecto a los riesgos hídricos existentes en la zona, a partir del Estudio Hidrológico-Hidráulico y addenda al mismo presentado para la Modificación del PGOU de San Roque en el Área 02-MI, UN-45, UN-48, UN-52 Taraguilla-Miraflores y revisados por el Servicio de Planificación Hidrológica:

- Se observa en la actualidad la afección parcial del ámbito del Plan a la zona inundable del periodo de 500 años del Arroyo Madrevieja. Si bien, la afección actual se produce en el área terciaria existente, en donde existe actualmente un aparcamiento.
- El uso de estos suelos tiene que ser el permitido para zonas inundables:

  - Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios.
  - Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

Delegación Provincial de Cádiz
Recinto Interior Zona Franca. Edif. Melkart, 1ª Planta
Telef. 956 81 88 80. Fax 956 81 88 90

Código Seguro de verificación:GJn8OIPloEbu5lt8gKhlig==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FEDERICO FERNANDEZ RUIZ-HENESTROSA	FECHA	13/06/2013
ID. FIRMA	sudeo.afirma5.cap.junta-andalucia.es GJn8OIPloEbu5lt8gKhlig==	PÁGINA	2/8

GJn8OIPloEbu5lt8gKhlig==

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 275 de 375

- En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de 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 la trama urbana, 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, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda 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 la autorización previa de la Administración Hidráulica Andaluza.

- Las propuestas del planeamiento urbanístico deberán justificarse de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que se hagan presentes riesgos de inundación.

[1] Artículo 19.1.2) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Plaza Asdrúbal, 6 – 3ª planta Edificio Junta de Andalucía
11071-Cádiz
Tfno.: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

Código Seguro de verificación:GJn80IPloEbu51t8gKh1ig==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws128.juntadeandalucia.es/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FEDERICO FERNANDEZ RUIZ-HENESTROSA			FECHA	10/06/2013
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	GJn80IPloEbu51t8gKh1ig==		PÁGINA	3/8

GJn80IPloEbu51t8gKh1ig==

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 276 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación provincial.

- Dado que se trata de un ámbito de suelo consolidado, el Plan Parcial deberá condicionar su desarrollo a la previa ejecución de las medidas necesarias para corregir el riesgo de inundabilidad de las vaguadas, con imputación en todo caso a los promotores de la actuación.

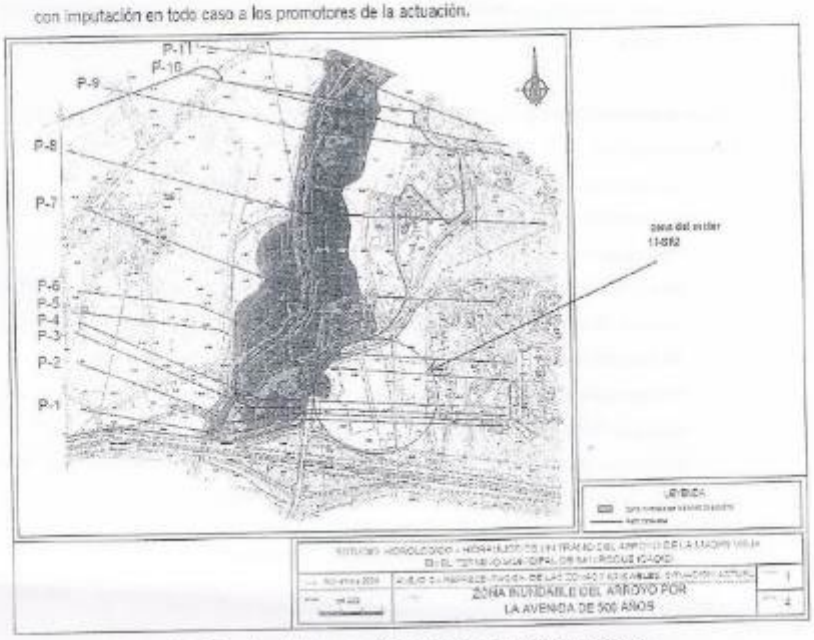


Ilustración 1 Zona inundable arroyo Madrevieja en el ámbito de actuación

Por otra parte, en el ámbito propuesto, se ha detectado la presencia de vaguadas de pluviales cuyas cuencas de aportación pueden llegar a ser importantes y pueden ocasionar episodios torrenciales de cierta entidad y peligrosidad, se deberá tener en cuenta dicha circunstancia, de manera que la ordenación a adoptar favorezca el desagüe de las avenidas. Por tanto, deberá proponerse una red de pluviales debidamente justificada. En estos cauces, vaguadas, vías de desagües... no se autorizan para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas[1].

[1] Artículo 5.2 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

Delegación Provincial de Cádiz
Recinto Interior Zona Franca. Edif. Melkart, 1ª Planta
Telèf. 956 81 88 80. Fax 956 81 88 90

Código Seguro de verificación:GJn60IPloEbu5lt8gkhiig==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws128.juntadeandalucia.es/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FEDERICO FERNANDEZ RUIZ-HENESTROSA	FECHA	10/06/2013
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es GJn60IPloEbu5lt8gkhiig==	PAGINA	4/5

GJn60IPloEbu5lt8gkhiig==

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 277 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Delegación Territorial de Cádiz

3.2. Disponibilidad de recursos hídricos.

El plan parcial no estimaba los recursos hídricos necesarios para satisfacer las posibles demandas del Sector 017-SR-2. Por ello, con fecha 9 de julio de 2012 se solicita subsanación de documentación al Ayuntamiento para poder informar sobre la disponibilidad de Recursos Hídricos. El 17 de octubre de 2012 se recibe documentación de subsanación enviada por el Ayuntamiento y el 11 de diciembre 2012 se recibe informe técnico (se adjunta) emitido por el Servicio de Planificación Hidrológica del Distrito Guadalete-Barbate sobre la disponibilidad de recursos hídricos. En Informe Técnico se concluye que podría informarse la disponibilidad de recursos hídricos con las condiciones especificadas en el mismo de las que se destacan :

- Las dotaciones per-cápita deberán respetar los máximos brutos propuestos en el Plan Hidrológico de la Demarcación Mediterránea (250 l/hab.y día).
- Se pondrán en marcha medidas de ahorro y eficiencia en el uso del recurso.
- Se deberán concretar medidas para la reutilización de las aguas depuradas y su uso para riego de zonas verdes, baldeos y otros usos menos exigentes en la calidad del recurso, todo ello con el objetivo de aminorar las demandas brutas.
- En el documento definitivo deberán reflejarse los consumos actuales y los futuros derivados de los incrementos previstos así como el origen de los recursos hídricos actuales y futuros.

La documentación aportada el 17 de octubre de 2012 consta de informe y anexos de ARCGISA en relación a las infraestructuras de abastecimiento y depuración, y sobre la disponibilidad de recursos se especifica: "En la actualidad el abastecimiento a la población de San Roque y a las industrias asentadas en su Término Municipal está garantizado." Y tambien: "La procedencia actual y futura de la totalidad de los recursos hídricos para el abastecimiento a San Roque-casco es de la ETAP de "El Cañuelo", procedente de los embalses gestionados por la Junta de Andalucía".

3.3. Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

En relación al abastecimiento, el Plan Parcial define las características generales de la red y las condiciones de cálculo. Según se observa en el plano O.11 RED DE ABASTECIMIENTO el Plan Parcial prevé la conexión a la red general existente que transcurre por el margen derecho de la CA-9024. Según informe de ARCGISA:

- Se debe contemplar que el sector 017-SR-2 forma parte del Área 017-SR, por lo que el diseño y dimensionamiento de las redes deben realizarse teniendo en cuenta las demandas de todo el área.

Plaza Asdrúbal, 6 – 3ª planta Edificio Junta de Andalucía
11071-Cádiz
Tfno.: 956 00 87 00 Fax. 956 00 87 02

Código Seguro de verificación:GJn80IPloEbuSlt8gkhiig==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws125.juntadeandalucia.es/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FEDERICO FERNANDEZ RUIZ-HENESTROSA		FECHA	10/06/2013
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	GJn80IPloEbuSlt8gkhiig==	PÁGINA	5/8

GJn80IPloEbuSlt8gkhiig==

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 278 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación provincial.

- En cuanto al diseño, diámetros de redes, materiales de las mismas, dotaciones, presiones, trazados, etc., estos deben ser debidamente justificados en el correspondiente proyecto de urbanización de la zona, que deberá realizarse, de acuerdo con las instrucciones técnicas para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar.
- Por otro lado se menciona la existencia de una serie de redes de servicio afectadas cuyo desvío, sustitución o reposición debe contemplarse en el proyecto de urbanización.

Por lo que habrá de darse cumplimiento a los anteriores puntos para garantizar la viabilidad del sector.

En relación al saneamiento y depuración el Plan Parcial contempla una red separativa y la conexión a la red general que transcurre por la CA-9024. Las aguas residuales se derivan la EDAR situada al sur de la A-7 y las pluviales se vierten a un colector 600 mm.

En el informe de ARCGISA aportado se vuelve a mencionar tanto para las redes de pluviales como para las residuales:

- Se debe contemplar que el sector 017-SR-2 forma parte del Área 017-SR, por lo que el diseño y dimensionamiento de las redes deben realizarse teniendo en cuenta las demandas de todo el área.
- En cuanto al diseño, diámetros de redes, materiales de las mismas, dotaciones, presiones, trazados, etc., estos deben ser debidamente justificados en el correspondiente proyecto de urbanización de la zona, que deberá realizarse, de acuerdo con las instrucciones técnicas para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar.

En cuanto al volumen de aguas residuales generadas, el Plan Parcial no incorpora estimación alguna del mismo ni información sobre autorización de vertido. Es por ello que dicho Plan estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. Asimismo, dado que la EDAR actual no tiene capacidad para depurar los caudales del Plan Parcial, se deberá prever las actuaciones precisas para garantizar la correcta depuración.

Este aspecto es recogido también en el informe de ARCGISA: "La capacidad de tratamiento de la EDARU de San Roque está ampliamente superada por los vertidos que actualmente llegan a dicha planta; por lo que esta EDARU no tiene capacidad de tratamiento de nuevos vertidos adicionales"

El ámbito del Plan debe contar con propia Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R., en correcto funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido ,al menos para depurar las aguas residuales en él generadas. Todo ello con carácter previo al otorgamiento de la licencia de ocupación.

Delegación Provincial de Cádiz
Recinto Interior Zona Franca, Edif. Melkart, 1ª Planta
Telef. 956 81 88 80, Fax 956 81 88 90

Código Seguro de verificación:GJn8O1PloEbu5lt8gkhiig==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FEDERICO FERNANDEZ RUIZ-HENESTROSA	FECHA	10/06/2013
ID. FIRMA	nucleo sfirma5.cap.junta-andalucia.es GJn8O1PloEbu5lt8gkhiig==	PÁGINA	6/8

GJn8O1PloEbu5lt8gkhiig==

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 279 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Delegación Territorial de Cádiz

4. CONCLUSIONES.

En base a lo anterior, esta Delegación Provincial, en el ejercicio de las competencias legalmente atribuidas, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el Art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, emite **informe favorable condicionado** a la aprobación inicial del Plan Parcial del "Sector 017-SR-2" con la Ley de Aguas, con sujeción a lo expresado a continuación, que deberá ser incorporado con carácter previo a su aprobación provisional si no se indica otro hito temporal:

4.1. Afección a dominio público hidráulico y zonas inundables.

4.1.1. Con carácter previo a la ejecución del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial se deberá solicitar autorización de obras en zona de policía.

4.1.2. Dado que se trata de un ámbito de suelo consolidado, el Plan Parcial deberá condicionar su desarrollo a la previa ejecución de las medidas necesarias para corregir el riesgo de inundabilidad de las vaguadas de pluviales, condicionando la viabilidad del sector a la ejecución de las obras necesarias (entre ellas deberá proponerse una red de evacuación de pluviales efectiva), con imputación en todo caso a los promotores de la actuación.

4.1.3. Respecto a la zona del plan parcial afectada por la inundabilidad del periodo de retorno de 500 años del Arroyo Madrevieja, donde existe actualmente un aparcamiento, habrá de contemplarse en los planos dicha afección y en las ordenanzas del Plan los usos del suelo permitidos para esta zona inundable, siendo los mismos los ya expresados en el presente informe.

4.2. Disponibilidad de recursos hídricos.

4.2.1. Las dotaciones per-cápita deberán reflejarse en el documento de aprobación provisional, debiendo respetar los máximos brutos propuestos en el Plan Hidrológico de la Demarcación Mediterránea (250 l/hab.y día).

4.2.2. Se pondrán en marcha medidas de ahorro y eficiencia en el uso del recurso.

4.2.3. Se deberán concretar medidas para la reutilización de las aguas depuradas y su uso para riego de zonas verdes, baldeos y otros usos menos exigentes en la calidad del recurso, todo ello con el objetivo de aminorar las demandas brutas.

4.2.4. En el documento definitivo deberán reflejarse los consumos actuales y los futuros derivados de

Plaza Asdrúbal, 6 – 3ª planta Edificio Junta de Andalucía
11071-Cádiz
Tfno.: 956 00 87 00 Fax: 956 00 87 02

Código Seguro de verificación:GJn80IPlo0bu5lt0gkhiig==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws128.juntadeandalucia.es/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FEDERICO FERNANDEZ RUIZ-HENESTROSA		FECHA	10/06/2013
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andaluca.es	GJn80IPlo0bu5lt0gkhiig==	PÁGINA	7/8

GJn80IPlo0bu5lt0gkhiig==

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 280 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación provincial.

los incrementos previstos así como el origen de los recursos hídricos actuales y futuros.

4.3. Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

4.3.1. El Plan Parcial incorpora informe de ARCGISA en el que se imponen condiciones recogidas en el presente documento que deben ser cumplidas para garantizar la viabilidad del sector.

4.3.2. El Plan estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión.

4.3.3. El ámbito del Plan debe contar con propia Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R., en correcto funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido ,al menos para depurar las aguas residuales en él generadas. Todo ello con carácter previo al otorgamiento de la licencia de ocupación y con imputación en todo caso a los promotores de la actuación.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo. Federico Fernández Ruiz-Henestrosa

Delegación Provincial de Cádiz
Recinto Interior Zona Franca. Edif. Mekart, 1ª Planta
Telef. 956 81 88 80. Fax 956 81 88 90

8

Código Seguro de verificación:GJn80IPloEbu5lt8gkhiig==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws128.juntadeandalucia.es/verifirma/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FEDERICO FERNANDEZ RUIZ-HENESTROSA		FECHA	19/06/2013
ID. FIRMA	nucleo.sfirma5.cap.junta-andalucia.es	GJn80IPloEbu5lt8gkhiig==	PÁGINA	8/8

GJn80IPloEbu5lt8gkhiig==

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 281 de 375

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 282 de 375

ARCGISA
Agua y Residuos del Campo de Gibraltar, S.A.
Departamento de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración

SALIDA ARCGISA
Fecha 23/09/2013 Hora 12:53
Número reg. 002527

JOAQUIN ALMAGRO DIAZ
C/ Blanca s/n, Edificio El Cortijo
PUEBLO NUEVO DE GUADIARO
11311 SAN ROQUE (CÁDIZ)

Los Barrios, 21 de septiembre de 2011.

En contestación a la solicitud presentada por Ud. en las oficinas centrales de ARCGISA el 18 de septiembre de 2013 y que fue registrada con el número 4605, adjunto le remito Informe al Plan Parcial de Ordenación del sector 017-SR-2 del PGOU de San Roque que fue realizado por el técnico de explotación de zona en agosto de 2012. Así mismo se le indica que al formar parte este sector del Área 017-SR, tanto el diseño de las infraestructuras hidráulicas como su dimensionamiento deben realizarse teniendo en cuenta la totalidad del área.

Respecto al punto del informe "Depuración de Aguas Residuales", se quiere dejar constancia de que la obra de "Ampliación de la Edar de San Roque", obra declarada de interés general, está incluida en el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, estando actualmente pendiente de la cesión de los terrenos donde irá ubicada, circunstancia conocida por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de San Roque.

Atentamente,

Agua y Residuos del Campo de Gibraltar, S.A.
ARCGISA
AGUA, SANEAMIENTO Y DEPURACION
Parque de Las Acacias s/n.
11207 Algeciras (Cádiz)
C.I.F.: A-11768546

Humberto Morales Matías
DIRECTOR DEL DPTO DE ABASTECIMIENTO,
SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 283 de 375

ARCGISA
Agua y Residuos del Campo de Gibraltar, S.A.

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR
C/ Siglo XX, Nº 10 - 11360 SAN ROQUE (CÁDIZ) C.I.F. A-11768546
Telef. 956 78 10 60 Fax 956 78 09 95

INFORME AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR-2. PGOU DE SAN ROQUE.

Analizada la documentación recibida del Ilustre Ayuntamiento de San Roque en relación al asunto de referencia se procede a emitir el presente informe:

1.- SERVICIOS AFECTADOS.

En el punto 6.4.3 (Memoria Descriptiva PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR-2) **Instalaciones de abastecimiento de agua existente**, se contempla tan solo como servicio afectado una red de fundición dúctil de Dn 150 mm. que discurre por el margen derecho de la carretera CA-9024. Además de este servicio se encuentra afectados los siguientes:

- Red de polietileno de De 90 mm que discurre por zona verde del margen izquierdo de la carretera CA-9024.
- Red de saneamiento (fecales) de Hm. Dn 500 mm que discurre por zona verde del margen izquierdo de la carretera CA-9024.
- Red de saneamiento (pluviales) de Hm. Dn 600 mm que discurre por mediana de la carretera CA-9024.

El proyecto de urbanización debe contemplar el desvío, sustitución o reposición de todos los servicios afectados.

- **Se adjunta plano de servicios afectados**

2.- INFAESTRUCTURAS

2.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua al nuevo sector a urbanizar se realizara desde la red existente (Fd. Dn 150 mm), según se indica en la documentación del Plan Parcial de Ordenación del Sector. Se debe contemplar que este sector forma parte del AREA 017-SR, por lo que el diseño y dimensionamiento de las redes deben realizarse teniendo en cuenta las demandas de todo el AREA.

En cuanto al diseño, diámetros de redes, materiales de las mismas, dotaciones, presiones, trazados, etc., estos deben ser debidamente justificados en el correspondiente proyecto de urbanización de la zona, el cual se realizara, de acuerdo con las Instrucciones Técnicas para Redes de Abastecimiento en Baja de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar (BOP DE CADIZ Nº 90, de 16 de mayo de 2011).

2.2.- RED DE SANEAMIENTO.

2.2.1. RED DE FECALES

Se han diseñado redes separativas para aguas fecales y pluviales.

El proyecto de urbanización debe contemplar que este sector forma parte del AREA 017-SR, por lo que el diseño y dimensionamiento de las redes debe realizarse

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 284 de 375

teniendo en cuenta los caudales del AREA017-SR completa. El punto de conexión se corresponde con el especificado en la documentación técnica.

La nueva infraestructura debe ser diseñada, calculada y ejecutada de acuerdo con el Reglamento de Instrucciones Técnicas de las redes de Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar (BOP DE CADIZ Nº 50, de 16 de marzo de 2011).

2.2.1. RED DE PLUVIALES

El proyecto de urbanización debe contemplar que este sector forma parte del AREA 017-SR, por lo que el diseño y dimensionamiento de las redes debe realizarse teniendo en cuenta los caudales del AREA017-SR completa. El punto de conexión se corresponde con el especificado en la documentación técnica.

La nueva infraestructura debe ser diseñada, calculada y ejecutada de acuerdo con el Reglamento de Instrucciones Técnicas de las redes de Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar (BOP DE CADIZ Nº 50, de 16 de marzo de 2011).

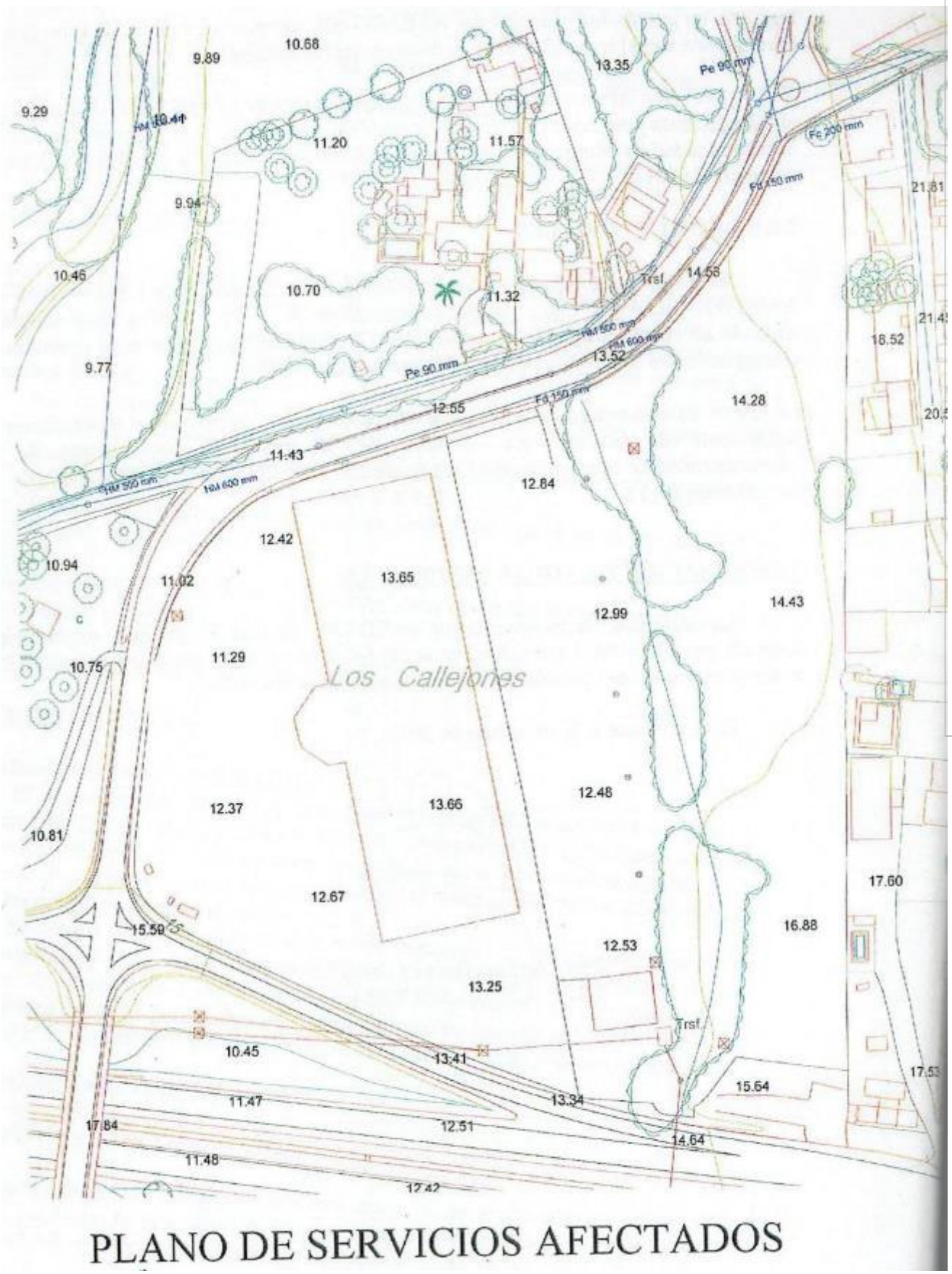
3.-DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

La capacidad de tratamiento de la EDARU de San Roque está ampliamente superada por los vertidos que actualmente llegan a dicha planta; por lo que esta EDARU no tiene capacidad de tratamiento de nuevos vertidos adicionales.

En San Roque a 28 de agosto de 2012.

Fdo.- Andres Baraza Peregrín
TECNICO DE ARCGISA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 285 de 375



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 286 de 375

ANEXO SOBRE REQUERIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017-SR-2 DEL PGOU DE SAN ROQUE.

Se elaboran estos datos desde la información existente en el servicio de abastecimiento de agua en baja de ARCGISA de San Roque.

1.- CONSUMOS ANUALES EN EL MUNICIPIO DE SAN ROQUE (m^3/año)

AÑOS	SAN ROQUE (CASCO)	MUNICIPIO DE SAN ROQUE
2011	932.435	4.113.767
2010	895.353	3.755.439
2009	843.558	4339738
2008	948.996	4.477.320
2007	1.161.775	5.041.044

2.- ORIGEN DE LOS RECURSOS HIDRICOS

La procedencia de la totalidad de los recursos hídricos para el abastecimiento al municipio de San Roque es de la ETAP de "El Cañuelo".

En San Roque a 28 de agosto de 2012.

Fdo.- Andres Baraza Peregrín
TECNICO DE ARCGISA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 287 de 375

ANEXO 8
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
RESUMEN EJECUTIVO DE ACUERDO AL ARTÍCULO 19 DE LA LOUA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 288 de 375

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



SOTOARKITECNIA21
SEPTIEMBRE 2023

María de La Paz Vargas López
Arquitecta

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 289 de 375

ÍNDICE

DOCUMENTO 1 - ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. INTRODUCCIÓN.
- 1.1. OBJETO
- 1.2 FINALIDAD

2. METODO DE CALCULO
- 2.1 INTRODUCCION
- 2.2 JUSTIFICACION DEL METODO DE CALCULO

3. PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO.

4. ANALISIS DE MERCADO. OFERTA Y DEMANDA

5. PLAZOS DE DESARROLLO

6. ESTIMACIÓN DE LAS PROYECCIONES ECONÓMICO – FINANCIERAS
- 6.1 DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS
- 6.2 DETERMINACIÓN DE LOS COSTES
- 6.3 DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS
- 6.4 PROYECCIONES ECONOMICO FINACIERAS DEL MODELO
- 6.5 ANALISIS PROYECCIONES ECONOMICO FINACIERAS DEL MODELO

7. CONSIDERACIONES FINALES

DOCUMENTO 2 - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS Y SU ACOMODACIÓN AL DESARROLLO URBANO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO

2. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
- 2.1. INFRAESTRUCTURAS. IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO
- 2.2. SERVICIOS. IMPLANTACIÓN Y PRESTACION
- 2.3. INGRESOS HACIENDA ADMINISTRACIONES PUBLICAS
- 2.4. BALANCE ECONOMICO

3. CONSIDERACIONES FINALES

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 290 de 375

DOCUMENTO 1
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 291 de 375

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO

La aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo 19 1.a).3

"Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:…

….. 3.ª 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.

1.2. FINALIDAD

La finalidad del presente Estudio Económico Financiero es la determinación de la viabilidad o no del PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE, desde la óptica económico-financiera en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución tal como se contempla en el mismo.

Para ello se han empleado mayoritariamente los criterios establecidos en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2.003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras, por su idoneidad técnica y general conocimiento y aceptación, aún al margen de las finalidades definidas en su artículo 2, "Ámbito de aplicación". Asimismo han sido adoptados criterios y/o metodologías alternativos cuando los descritos en la Orden Ministerial ECO/805/2.003 no se han adecuado oportunamente a la naturaleza o situación del bien, así como cuando su aplicación ha resultado idónea para los fines del presente informe.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 292 de 375

2. METODO DE CALCULO

2.1. INTRODUCCION

El Método Residual Dinámico es una aplicación genuina del "Descount Cash Flow Analysis", empleado para evaluar las inversiones por el Análisis de los Flujos de Caja descontados desde un punto de vista estrictamente financiero. Es un procedimiento de descuento de rentas positivas o negativas distribuidas en distintos momentos del período temporal de la operación financiera. Es la aplicación más general del Método de Capitalización (o Actualización). El "descuento de flujos de caja" es una aplicación típica para el análisis de inversión por el Método de Capitalización. La propia Orden ECO 805/2003 lo indica en su:

Art. 38.2. "El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el Art. 32 (Tipo de actualización en el Método de Actualización) de esta Orden".

Es evidente que este método "residual" es un método de "actualización".

2.2. JUSTIFICACION DEL METODO DE CALCULO

La validez en la utilización del método residual a efectos de este informe radica en el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) La existencia de información adecuada para determinar el modelo de negocio más probable.

b) La existencia de información suficiente sobre costes de explotación, gastos necesarios, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para el desarrollo de negocios semejantes a los que se van a evaluar.

c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los inmuebles.

d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de negocios semejantes.

El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado. Es decir el valor del suelo lo obtenemos como diferencia entre el valor actual de los ingresos y de los gastos necesarios para realizar la promoción, utilizando la siguiente fórmula:

F = SUMATORIO (Ej/(1 + i)tj) – SUMATORIO (Sk/ (1 + i)tk)

En donde:
F = Valor del terreno o inmueble.
Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.
Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce gcada uno de los cobros.
tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

El tipo de actualización será aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, Se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.
El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, calculado de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VA = \sum[E_j / (1 + i)^{tj}] - \sum[S_k / (1 + i)^{tk}] + [\text{Valor de reversión} / (1 + i)^n]$$

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 293 de 375

En donde:

- VA = Valor actual.
- Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
- Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.
- tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
- tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
- i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
- n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Considerando la homogeneidad de los cobros y pagos así como un periodo ilimitado de tiempo en la estimación de ingresos, año horizonte, por tanto el número de términos tiende a infinito ($n \rightarrow \infty$) y no existe valor de reversión, se obtiene la renta perpetua.

Para determinar el tipo de actualización se ha adoptado un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

La expresión de la renta perpetúa que ha de aplicarse, y que no tiene en cuenta ni un determinado período de vida útil ni el efecto inflacionista que pueda producirse:

$$VA = [E_j - S_j] / i$$

En donde:

- VA = Valor actual.
- Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
- Sj = Importe de los pagos previstos en el momento J.
- i = Tipo de actualización elegido

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 294 de 375

3. PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO.

Conforme a la documentación del Plan Parcial objeto del presente Estudio la promoción más probable a desarrollar corresponde a la construcción de un conjunto de 196 viviendas colectivas y un conjunto terciario de 15.092 m², de acuerdo al cuadro con la zonificación propuesta:

	TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF.	e= M² / M²	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
RE1	RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	1.924 M²	4.950 M²	2.573	IIII + TOLER.	58
RE2	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	4.548 M²	11.549 M²	2.539	IIII + TOLER.	138
TE1	TERCIARIO / INDUSTRIAL	15.092 M²	7.070 M²	0.468	II + TOLER.	
EQC	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	200 M²				
EQS	EQUIPAMIENTO SOCIAL	203 M²				
EQD	EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.005 M²				
ZV1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	2.614 M²				
ZV2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.058 M²				
ELP 1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.808 M²				
SL	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.)	22 M²				
SL	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (dep)	128 M²				
SL	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (sev)	200 M²				
VIALES	VIARIOS	6.480 M²				
	TOTAL AMBITO	39.282 M²	23.569 M²	0,600	--	196

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 295 de 375

4. ANALISIS DE MERCADO. OFERTA Y DEMANDA

No se observan elementos especulativos. Se informa expresa y motivadamente que los precios del mercado local al que pertenece el inmueble valorado no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos quince años, si bie se considerará la hipótesis pésima en este periodo.

Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece la actuación, no es razonablemente probable que la valoración de dichos inmuebles experimenten una reducción significativa en términos nominales en los próximos diez años.

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es normal con tendencia estable.

La intensidad de la demanda es normal con tendencia estable. La población residente va creciendo a ritmos importantes con una fuerte demanda de población gibraltareña y del resto de habitantes de la comarca del Campo de Gibraltar. Todo ello es debido al mantenido crecimiento económico de las empresas que conforman este polo industrial y de las presentes y futuras ampliaciones del Puerto Bahía de Algeciras. Toda esta demanda se está viendo reforzada por la instalación en diferentes urbanizaciones de servicios comerciales, hoteleros y próximamente educativos.

De igual forma los parámetros de crecimiento de población turística o no residente en la zona siguen estando elevados en la actualidad y las previsiones a corto o medio plazo son de un crecimiento moderado de la población inglesa hasta llegar a las 500.000 unidades de vivienda en Andalucía en los próximos diez años. Además se aprecia una disminución de la demanda británica y una subida de la demanda alemana una vez solucionados en parte los problemas económicos de la unificación de Alemania.

La expectativa de revalorización es alrededor del IPC teniendo en cuenta la situación del mercado en función de la oferta y demanda previsibles.

ANALISIS DE LOS TESTIGOS ELEGIDOS

Para el estudio del mercado actual se han obtenido las ofertas de viviendas colectivas en la zona, asi como uso terciario, y sus aledaños lo mas similares a los objeto de estudio.

Para determinar la evolución de los precios de los últimos años se extraen las medias de los valores ofertados en la zona desde 1997 y se realiza una proyección a los próximos cinco años.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 296 de 375

5. PLAZOS DE DESARROLLO

Se establece, para la ejecución del presente Plan Parcial, una única etapa, estableciéndose el siguiente calendario de plazos:

A.- A computar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, en un plazo de 6 meses:

1.- Presentación a trámite del Proyecto de Reparcelación.
El Proyecto de Reparcelación deberá inscribirse en un plazo no superior a tres meses desde su aprobación.

2.- Presentación del Proyecto de Urbanización.

B.- A computar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, con un plazo de 1 año:

- Inicio de las obras de urbanización, estableciéndose un plazo máximo para su ejecución de 9 meses.

C. A computar desde la recepción de las obras de urbanización, presentación a trámite de los Estudios de Detalle, en su caso, con un plazo de 6 meses.

D.- Solicitud de licencia de edificación sobre el solar en un plazo de 9 meses a computar desde la recepción de obras de urbanización, o desde la aprobación definitiva del Estudio de detalle, en su caso, con un plazo de 3 meses.

El tiempo establecido para la terminación de las obras de edificación, y que garantizan el derecho a la edificación, será regulado en la preceptiva licencia.

E.- Plazo máximo de ejecución de las viviendas protegidas 30 meses, si bien excepcionalmente puede ampliarse 15 meses, totalizando 45 meses a partir de la solicitud de licencia de edificación (Plazo inicio 15 meses a partir de dicha solicitud o 30 meses si se producen causas excepcionales). La programación temporal se realizará de forma que se garantice la ejecución de viviendas de protección oficial de manera simultánea a las viviendas de renta libre.

Para la elaboración de la hipótesis más desfavorable se ha estimado:

F.- Se ha considerado un plazo mínimo de ejecución de las edificaciones de 18 meses

G.- Se ha considerado un plazo mínimo de ventas de 24 meses posterior a la finalización de la ejecución de las obras de edificación.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 297 de 375

6. ESTIMACIÓN DE LAS PROYECCIONES ECONÓMICO – FINANCIERAS

6.1 DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS

En función del estudio de demanda potencial realizado, se ha obtenido la siguiente hipótesis de trabajo:

Los ingresos fueron estimados tomando como base el principio de mayor y mejor uso. Conforme a la documentación del Plan Parcial objeto del presente Estudio la promoción más probable a desarrollar corresponde a la construcción de un conjunto de 196 viviendas colectivas y un conjunto terciario de 15.092 m², de acuerdo al cuadro con la zonificación propuesta:

	TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF.	e= M² / M²	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
RE1	RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	1.924 M²	4.950 M²	2.573	IIII + TOLER.	58
RE2	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	4.548 M²	11.549 M²	2.539	IIII + TOLER.	138
TE1	TERCIARIO / INDUSTRIAL	15.092 M²	7.070 M²	0.468	II + TOLER.	
EQC	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	200 M²				
EQS	EQUIPAMIENTO SOCIAL	203 M²				
EQD	EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.005 M²				
ZV1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	2.614 M²				
ZV2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.058 M²				
ELP 1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.808 M²				
SL	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.)	22 M²				
SL	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (dep)	128 M²				
SL	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (sev)	200 M²				
VIALES	VIARIOS	6.480 M²				
	TOTAL AMBITO	39.282 M²	23.569 M²	0,600	--	196

Igualmente se ha desarrollado el modelo en los plazos descritos y basado en el análisis de oferta y demanda descritos en los apartados anteriores. Para ello se han tomado en cuenta los testigos obtenidos en el bien entendido que para el estudio del mercado actual se han obtenido las ofertas de viviendas colectivas en la zona, asi como uso terciario, y sus aledaños lo más similares a los objeto de estudio.

Para determinar la evolución de los precios de los últimos años se extraen las medias de los valores ofertados en la zona desde 1997 y se realiza una proyección a los próximos cinco años.

6.2 DETERMINACIÓN DE LOS COSTES

Costes de Urbanización

Los costes de urbanización del Plan Parcial son los cuantificados por dicho instrumento:

El total de los costos previstos para las obras de urbanización será de UN MILLON OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS Y SETENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO (1.083.566,75 €)

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 298 de 375

Costes del suelo y construcción de las promociones de viviendas y terciario

En el coste del suelo se ha incluido el 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento como posible monetarización como hipótesis más desfavorable.

Igualmente se han determinado los costes de construcción para cada una de las edificaciones contempladas en el Plan Parcial y de acuerdo a la tipología específica

6.3 DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS

GASTOS COMERCIALES

a) Promoción y publicidad: Esta partida se compone por el total de los gastos publicitarios para promover las ventas se ha estimado en un porcentaje de los ingresos por ventas por año según el programa de producción estimado.

b) Comercializadora: Las comisiones por ventas se estiman en base a un porcentaje del valor de las ventas programadas por año según el programa de producción estimado.

c) Otros elementos de marketing: Pisos piloto, maquetas y otros

IMPUESTOS

d) Impuestos: Se ha considerado los correspondientes a Licencia de obras, Impto. s/constr., instal. y obras, ON y DH. AJD, Hipoteca. AJD, Licencia de primera ocupación, Licencia de apertura de garajes e IBI. Igualmente se ha considerado la plusvalía en las ventas y el IAE por venta de m2 construidos

OTROS GASTOS

e) Derechos de acometidas

f) Cocinas

g) Seguros (TRC, RC y Decenal). Igualmente se incluye la garantía de anticipos de clientes

GASTOS GENERALES

h) Personal de la/las promotoras

i) Reparación y mantenimiento: Se recogen aquí los gastos medios de mantenimiento de las instalaciones y equipos con el objetivo de mantener el activo en buenas condiciones de funcionamiento. Este gasto se evalúa generalmente en base a un porcentaje del valor de adquisición.

j) Otros seguros: Se refiere al monto de las primas de seguros sobre los equipos, maquinarias y edificaciones que serán utilizados por la empresa. Se contratará un seguro multirriesgo que comprenda al menos el seguro de responsabilidad civil, continente y contenido del local y de accidente colectivo, así como los referentes a los seguros de los vehículos.

k) Energía eléctrica y agua. Recogida de residuos sólidos urbanos

l) Gastos de transporte: Se refiere a los gastos de combustibles y lubricantes de los vehículos que estarán al servicio del área de administración y de ventas de la empresa.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 299 de 375

m) Teléfono, fax y correo: Corresponden a los costos de teléfonos y comunicaciones

n) Material de oficina: Esta partida cubre los gastos para útiles y efectos de oficina, necesarios para el desarrollo de las labores administrativas de la empresa.

o) Comisiones y cargos bancarios: Se estimó en un % de los ingresos por ventas del proyecto.

p) Otros costos y gastos (imprevistos): Estimados en base a un porcentaje de las ventas para prever las eventualidades y contingencias que pudieran presentarse durante el desarrollo de la actividad.

q) Provisión por insolvencias: Se ha dotado de una provisión sobre el volumen de ingresos para hacer frente a posibles insolvencias o impíos de los clientes.

r) Gastos financieros: La Partida de gastos financieros corresponde a los intereses devengados como consecuencia de los desfases existentes entre los cobros y pagos en las operaciones de circulante en los primeros años.

6.4 PROYECCIONES ECONOMICO FINACIERAS DEL MODELO

Las proyecciones del plan negocio para la obtención de las cuentas de explotación se ha realizado en base a los siguientes criterios:

1. Tal y como está previsto se ha considerado el año 2017 como inicio de operaciones. Aprobación definitiva del Plan Parcial

2. No se ha considerado la inflación anual, euros constantes.

3. Se ha considerado un tipo libre de riesgo del 2,1% y una prima de riesgo del 4,9%

4. Se ha considerado un tipo de interés del 5,25%

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 300 de 375

DATOS DEL SOLAR

Solar (m^2) superficie	1.257	Valor de compra suelo	5.000.000	€
Techo total	23.569	Repercusión m2t	212,14	€/m2t

Distribución (m2) Construidos	
Viviendas Libres	11.549
Locales	7.071
Aparcamientos	7.350
Trasteros	0
Viviendas Protegidas	4.950

Proyecto	unidades	m2c/unid.
Viviendas Libres	138	84
Locales	1	7.071
Aparcamientos	294	25
Trasteros	196	0
Viviendas Protegidas	58	85

VENTAS

	€/por m^2	Total Ventas	Valor Unidad
Viviendas Libres	1.600	18.478.256 €	133.900 €
Locales	1.000	7.070.760 €	7.070.760 €
Aparcamientos	480	3.528.000 €	12.000 €
Trasteros	0	0 €	0 €
Viviendas Protegidas	1.100	5.444.483 €	93.870 €
TOTAL INGRESOS VENTAS		**34.521.499**	

COSTES

Coste construcción	€/por m^2	Total Coste
Viviendas Libres	800,00	9.239.128
Locales	400,00	2.828.304
Viviendas Protegidas	600,00	2.969.718
Aparcamientos	600,00	4.410.000
Trasteros	0,00	0
Urbanización interior €/m2t	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00
TOTAL COSTES CONSTRUCCION		**19.447.150**

CUENTA DE RESULTADOS

	TOTAL €	€/m2 Techo	% Costes
Ventas	34.521.499,00	1.464,69	
TOTAL INGRESOS	34.521.499,00	1.464,69	
Compra de suelo	5.555.000,00	235,69	17,56%
Construcción	19.447.150,00	825,11	61,49%
Urbanización y otros	1.083.566,75	45,97	3,43%
TOTAL COSTES DIRECTOS	26.085.716,75	1.106,77	82,48%
Honorarios	781.578,63	33,16	2,47%
Financieros	692.355,94	29,38	2,19%
Comerciales	1.242.773,96	52,73	3,93%
Tributos	1.317.980,30	55,92	4,17%
Gastos generales	1.507.958,55	63,98	4,77%
TOTAL COSTES INDIRECTOS	5.542.647,39	235,16	17,52%
TOTAL COSTES	31.628.364,14	1.341,94	100,00%
BENEFICIO	**2.893.134,86**	**122,75**	

ANÁLISIS

% Beneficio sobre ventas	8,38%	Maxima inversión		9.432.636
% Beneficio sobre costos	9,15%	VAN		1.161.980
TIR	14,15%	Rentabilidad anual		29,98%
Tasa anual para Valor Actual	7,00%	Pay-Back	trimestres	3

Sensibilidad			Coste de construcción						
			0,85	0,9	0,85	1	1,05	1,1	1,15
			680	720	680	800	840	880	920
Precio de venta	0,85	1.360	2,15%	-1,16%	2,15%	-7,79%	-11,10%	-14,41%	-17,73%
	0,9	1.440	7,59%	4,46%	7,59%	-1,80%	-4,93%	-8,06%	-11,19%
	0,95	1.520	12,45%	9,49%	12,45%	3,56%	0,59%	-2,37%	-5,34%
	1	1.600	16,83%	14,01%	16,83%	8,38%	5,56%	2,75%	-0,07%
	1,05	1.680	20,79%	18,11%	20,79%	12,74%	10,06%	7,38%	4,70%
	1,1	1.760	24,39%	21,83%	24,39%	16,71%	14,15%	11,59%	9,03%
	1,15	1.840	27,68%	25,23%	27,68%	20,33%	17,88%	15,43%	12,98%

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 301 de 375

Estudio Economico Financiero

	EUROS	Repercusión por m² sobre rasante	Repercusión por vivienda	% / Total costes	% / Total costes construcción
Residencial Colectiva Libre	18.478.256,00	1.600,00	133.900,41	58,42%	95,02%
Locales	7.070.760,00	1.000,00	7.070.760,00	22,36%	36,36%
Residencial Colectiva Protegida	5.444.483,00	1.100,00	93.870,40	17,21%	28,00%
Bajo rasante Garaje	3.528.000,00		12.000,00	11,15%	18,14%
Trasteros	0,00		0,00	0,00%	0,00%
Aparcamientos PB	0,00		#¡DIV/0!	0,00%	0,00%
INGRESOS POR VENTAS	**34.521.499,00**	**1.464,69**	**250.155,79**	**109,15%**	**177,51%**
Precio de compra	5.000.000,00	212,14	36.231,88	15,81%	25,71%
Comisiones	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
ITP y AJD	50.000,00	2,12	362,32	0,16%	0,26%
Notaria y registro	5.000,00	0,21	36,23	0,02%	0,03%
Plusvalía	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Cesión 10% Ayuntam. Monetarización	500.000,00	21,21	3.623,19	1,58%	2,57%
Varios solar	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Gasto Financiero	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Urbanización exterior	1.083.566,75	45,97	7.851,93	3,43%	5,57%
Estudio de detalle	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Proyecto de urbanización	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Proyecto de reparcelación	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Notaria y registro reparcel.	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
AJD reparcelación	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
TOTAL SUELO	**6.638.566,75**	**281,66**	**48.105,56**	**20,99%**	**34,14%**
Total sobre Rasante	15.037.150,00	638,00	108.964,86	47,54%	77,32%
Total bajo Rasante	4.410.000,00	600,00	31.956,52	13,94%	22,68%
Arqueologia	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
TOTAL CONSTRUCCION	**19.447.150,00**	**825,11**	**140.921,38**	**61,49%**	**100,00%**
Estudio geotécnico	5.000,00	0,21	36,23	0,02%	0,03%
Proyecto de demolición (i/direc. obra)	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Proyecto de edificación	294.158,57	12,48	2.131,58	0,93%	1,51%
Dirección de obra de arquitecto	147.079,29	6,24	1.065,79	0,47%	0,76%
Dirección de obra de aparejador	147.079,29	6,24	1.065,79	0,47%	0,76%
Proyecto y Plan de Seguridad y Salud	8.824,76	0,37	63,95	0,03%	0,05%
Coordinador de seguridad y salud	30.886,65	1,31	223,82	0,10%	0,16%
Proyectos de instal., activ. y espec.	8.824,76	0,37	63,95	0,03%	0,05%
Organismo de Control Técnico (OCT)	117.663,43	4,99	852,63	0,37%	0,61%
Varios honorarios técnicos	22.061,89	0,94	159,87	0,07%	0,11%
TOTAL HONORARIOS TECNICOS	**781.578,63**	**33,16**	**5.663,61**	**2,47%**	**4,02%**
Licencia de obras	205.911,00	8,74	1.492,11	0,65%	1,06%
Impto. s/constr., instal. y obras	191.203,07	8,11	1.385,53	0,60%	0,98%
ON y DH. AJD	430.198,21	18,25	3.117,38	1,36%	2,21%
Hipoteca. AJD	376.741,72	15,98	2.730,01	1,19%	1,94%
Licencia de primera ocupación	25.620,31	1,09	185,65	0,08%	0,13%
Licencia de apertura de garajes	29.415,86	1,25	213,16	0,09%	0,15%
IBI	3.000,00	0,13	21,74	0,01%	0,02%
Varios tributos	55.890,13	2,37	405,00	0,18%	0,29%
TOTAL TRIBUTOS	**1.317.980,30**	**55,92**	**9.550,58**	**4,17%**	**6,78%**
ON y DH. Notaría y Registro	13.766,34	0,58	99,76	0,04%	0,07%
Hipoteca (tasac.+comis.+not.+rgtro.)	53.820,25	2,28	390,00	0,17%	0,28%
Seguros (TRC, RC y Decenal)	272.067,26	11,54	1.971,50	0,86%	1,40%
Derechos de acometidas	196.000,00	8,32	1.420,29	0,62%	1,01%
Cocinas	490.000,00	20,79	3.550,72	1,55%	2,52%
Varios generales, Terciario	294.158,57	12,48	2.131,58	0,93%	1,51%
TOTAL GASTOS GENERALES	**1.319.812,42**	**56,00**	**9.563,86**	**4,17%**	**6,79%**
Carga financiera	692.355,94	29,38	5.017,07	2,19%	3,56%
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	**692.355,94**	**29,38**	**5.017,07**	**2,19%**	**3,56%**
Publicidad	517.822,49	21,97	3.752,34	1,64%	2,66%
Comercializadora	586.865,48	24,90	4.252,65	1,86%	3,02%
Comisiones intermediarios	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Piso piloto	103.564,50	4,39	750,47	0,33%	0,53%
Maqueta	34.521,50	1,46	250,16	0,11%	0,18%
Varios comerciales	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
TOTAL GASTOS COMERCIALES	**1.242.773,96**	**52,73**	**9.005,61**	**3,93%**	**6,39%**
IAE por venta de m2 construidos	123.676,80	5,25	896,21	0,39%	0,64%
Garantía de anticipos de clientes	34.469,32	1,46	249,78	0,11%	0,18%
Plusvalía de ventas	30.000,00	1,27	217,39	0,09%	0,15%
Gastos generales de empresa	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Varios otros no activables	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
TOTAL OTROS GASTOS NO ACTIVABLES	**188.146,12**	**7,98**	**1.363,38**	**0,59%**	**0,97%**
TOTAL INGRESOS	**34.521.499**				
TOTAL GASTOS	**31.628.364**				
BENEFICIO PROMOCION	**2.893.135**				
RENTABABILIDAD sobre VENTAS	**8,38%**				
RENTABABILIDAD sobre COSTES	**9,15%**				

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 302 de 375

6.5 ANALISIS PROYECCIONES ECONOMICO FINACIERAS DEL MODELO

En base a los resultados obtenidos, hipótesis desfavorable modelada, se observa que la rentabilidad obtenida se encuentra dentro de los parámetros habituales en este tipo de actuaciones por lo que se considera viable. El valor actual neto de los suelos permite márgenes suficientes en cuanto a plazos y evolución de costes.

Ello queda fundamentado por la existencia de demanda latente en la zona de actuación, al tratarse de una zona muy próxima al casco urbano de San Roque y la baja repercusión de los costes de urbanización, al tratarse de una zona de reducidas dimensiones y cuya inserción de la red de infraestructuras en la macla del casco urbano no representa costes elevados

7. CONSIDERACIONES FINALES

Que en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en particular de lo contenido en su artículo 19. 3ª y a raíz del Estudio Económico Financiero desarrollado en el presente documento:

Se determina que el PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE se considera viable, desde la óptica económico-financiera en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución tal como se contempla en el mismo.

Se informa expresa y motivadamente que los precios del mercado local al que pertenece el inmueble valorado no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos quince años, si bien para el presente Estudio se han considerado la hipótesis más desfavorable.

Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que la valoración de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos diez años.

Para la presente valoración se han empleado mayoritariamente los criterios establecidos en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2.003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para determinadas entidades financieras, por su idoneidad técnica y general conocimiento y aceptación, aún al margen de las finalidades definidas en su artículo 2, “Ámbito de aplicación”. Asimismo, han sido adoptados criterios y/o metodologías alternativas cuando los descritos en la Orden Ministerial ECO/805/2.003 no se han adecuado oportunamente a la naturaleza o situación del bien, así como cuando su aplicación ha resultado idónea para los fines del presente informe.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 303 de 375

DOCUMENTO 2
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 304 de 375

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS Y SU ACOMODACIÓN AL DESARROLLO URBANO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO

A continuación, se valora el nivel de afectación de la Administración Local y si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan Parcial, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En el Plan Parcial objeto del presente estudio, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General manteniéndose el uso residencial y terciario.

2.- ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

En el presente apartado se desarrollan las posibles implicaciones y su análisis en referencia a las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas en cuanto a la implantación y mantenimiento de las Infraestructuras y la implantación y prestación de los servicios para la ejecución del Plan Parcial objeto del presente informe.

2.1.- INFRAESTRUCTURAS. IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO

En lo que se refiere a la implantación de las infraestructuras, tal como contempla el Plan Parcial, de iniciativa privada, y de acuerdo a las determinaciones del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento las obras de urbanización de la unidad de ejecución única, se realizarán mediante el sistema de compensación.

La propiedad garantizará el cumplimiento del compromiso de urbanización, mediante la presentación del correspondiente aval, antes de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, y por importe del 6% del costo de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

El desarrollo del Plan Parcial no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento. Por las características de los sectores y su baja población no se prevé la ejecución de equipamientos de alto coste como pabellones deportivos, hospitales o equipamientos escolares, de los que el Ayuntamiento de San Roque ya dispone de la previsión urbanística de los suelos de equipamientos necesarios. Y como puede apreciarse en los planos de ordenación se trata de suelos de pequeñas dimensiones aptos para pequeñas instalaciones al aire libre o para disponer de actividades complementarias al servicio de la población que pueden establecerse en otros regímenes.

Ello implica que la implantación de las infraestructuras no tendrá impacto alguno en las Haciendas de las Administraciones Públicas.

Para el mantenimiento de las infraestructuras, como ha recogido el Plan Parcial, se considera que debido a la proximidad del sector al casco urbano de San Roque, la reducida dimensión de las dotaciones y servicios públicos del mismo y principalmente, la inserción de la red de infraestructuras en la macla del casco urbano, se imposibilita la adecuada gestión municipal de los servicios públicos en el resto del casco independientemente del sector. Es por ello, que se hace necesaria la gestión, mantenimiento y conservación de dichas redes por el municipio directamente, y por tanto, no se considera factible la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación pasando directamente la competencia de las mismas al municipio una vez recepcionadas las obras de urbanización.

Aquellas infraestructuras que en el municipio de San Roque no sean cedidas para su uso y mantenimiento por parte de las compañías explotadores, o bien gestionadas directamente por el mismo mediante contraprestación económica de las mismas, que en ambos casos no tendrían impacto negativo alguno en las Haciendas de las Administraciones Públicas son las que deberá mantener el Ayuntamiento de San Roque. En el caso que nos ocupa se trata del mantenimiento de los firmes y pavimentos de los viales, luminarias y su consumo y zonas verdes, ya que el resto de instalaciones telefónicas, instalaciones de

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 305 de 375

abastecimiento, saneamiento, pluviales, incendios y arquetas e instalaciones eléctricas se operaran de acuerdo a lo anteriormente meritado.

- Infraestructuras viarias. En las redes viarias las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a minimizar los procesos de deterioro que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente las funciones para las que fueron construidos.

Entre los trabajos de mantenimiento viarios ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (c unetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano, las in stalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 2,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario para este tipo de proyecto.

- Zonas verdes públicas En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación posible riego y el mantenimiento de la señalización el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado. Se considera un valor de 1 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes tratadas y 0,5 €/m² para el resto:

El coste de dichos servicios de mantenimiento anual serán:

Superficie vial rodado:	6.250 m² x 2 €/m² =	12.500 €
Superficie zona verde tratada:	2.614 m² x 1 €/m² =	2.614 €
Superficie zona verde:	2.866 m² x 0,5 €/m² =	1.433 €
TOTAL MANTENIMIENTO ANUAL		**16.547 €/año**

2.2.- SERVICIOS. IMPLANTACIÓN Y PRESTACION

A excepción del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos el resto de servicios a prestar por el Ayuntamiento quedan inquiridos en el apartado de mantenimiento de infraestructuras, alumbrado, limpieza y Aquellas infraestructuras que en el municipio de San Roque no sean cedidas para su uso y mantenimiento por parte de las compañías explotadores, o bien gestionadas directamente por el mismo mediante contraprestación económica de las mismas, que en ambos casos no tendrían impacto negativo alguno en las Haciendas de las Administraciones Públicas son las que deberá mantener el Ayuntamiento de San Roque. En el caso que nos ocupa se trata del mantenimiento de los firmes y pavimentos de los viales, luminarias y su consumo y zonas verdes, ya que el resto de instalaciones telefónicas, instalaciones de abastecimiento, saneamiento, pluviales, incendios y arquetas e instalaciones eléctricas se operaran de acuerdo a lo anteriormente meritado

La recogida de residuos sólidos urbanos se realizará mediante el pago de la correspondiente tasa de recogida de basuras correspondiente quedando sufragado la prestación de dicho servicio y por ende sin carga alguna a las arcas públicas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 306 de 375

2.3.- INGRESOS HACIENDA ADMINISTRACIONES PUBLICAS

Por otro lado, y desde el punto de vista de los ingresos las Entidades Locales, disponen de un conjunto de recursos que aparecen recogidos en el artículo 2.1 Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y que son:

- Ingresos procedentes del Patrimonio y demás recursos procedentes de Derecho Privado
- Los tributos propios de los municipios:
  - Tasas
  - Contribuciones especiales
  - Impuestos
- Los recargos exigibles sobre los impuestos de las CCAA

Entre los recursos tributarios de las Haciendas Locales destacan los impuestos. Los impuestos locales, a su vez, se pueden clasificar en:

- Impuestos municipales obligatorios, que deben ser exigidos, en todo caso, por los ayuntamientos, (artículo 59.1 del TRLRHL):
  - Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)
  - Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
  - Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Impuestos municipales potestativos, cuya exigencia es voluntaria:
  - Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
  - Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

2.3.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden a las nuevas edificaciones que supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando un tipo medio del 0,65 % y aplicando a la edificabilidad prevista en el Plan Parcial (de uso residencial colectiva protegida 4.949,53 m², colectiva libre 11.548,91 m² y terciario 7.070,76 m²) un valor unitario de 300 €/m²t, 400 €/m²t y de 300 €/m²t respectivamente, obtenemos una recaudación de:

	m² Techo	€/m²t	Tipo	Total
C. Protegida	4.949,53	300	0,0065	9.651,58 €
C. Libre	11.548,91	400	0,0065	30.027,17 €
Terciario	7.070,76	300	0,0065	13.787,98 €
				53.466,73 €

2.3.2.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

El Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO, que para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista en el Plan Parcial podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 400 €/m². El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de San Roque en el 4 % en las ordenanzas fiscales aprobadas para el año 2.015.

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan el impuesto ascendería a la cantidad de:

	m² Techo	€/m²t	Tipo	Total
C. Protegida	4.949,53	400	0,04	79.192,48 €
C. Libre	11.548,91	400	0,04	184.782,56 €
Terciario	7.070,76	400	0,04	113.132,16 €
				377.107,20 €

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 307 de 375

2.3.3.- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística así como en la ficha municipal publicada por el Instituto de Estadística de Andalucía, la media de vehículos por vivienda en San Roque se establece en 1,75. Considerando una media de 130 € por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a 44.590 €/año.

2.4.- BALANCE ECONOMICO

Por lo anteriormente expuesto el Balance es favorable a la Hacienda Pública.

Tampoco se ha considerado la valoración de la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio se materializará a través del Proyecto de Reparcelación, documento en el que, de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la promotora de este PPO, se resolverá la ubicación definitiva de los aprovechamientos correspondientes a la administración.

Igualmente, tampoco se han considerado los ingresos procedentes del Patrimonio y demás recursos procedentes de Derecho Privado ni el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

3.- CONSIDERACIONES FINALES

Que en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en particular de lo contenido en su artículo 19. 3ª y a raíz del Estudio Económico Financiero desarrollado en el presente documento:

Se determina que el PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE se considera SOSTENIBLE por la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como por el 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.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 308 de 375

ANEXO 9
CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 DE ACCESIBILIDAD

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 309 de 375

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

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.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 310 de 375

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 017-SR 2. SAN ROQUE

ACTUACIÓN

TRAMITACION ADMINISTRATIVA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO/ TERCIARIO/ ZONAS VERDES

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

SECTOR 017-SR 2. SAN ROQUE

TITULARIDAD

ALISEDA S.A.U. ENDESAS MEDIOS Y SISTEMAS S.L. GIMELO S.L.

PERSONA/S PROMOTORA/S

IDEM TITULARIDAD

PROYECTISTA/S

D. MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ (SOTOARKITECNIA 21)

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 311 de 375

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- [x] FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- [ ] FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- [ ] FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- [ ] FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

- [ ] TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- [ ] TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- [ ] TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- [ ] TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- [ ] TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- [ ] TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- [ ] TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- [ ] TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- [ ] TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- [ ] TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- [ ] TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- [ ] TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- [ ] TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En SAN ROQUE a 06 de JULIO de 2021

Fdo.: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 312 de 375

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: EN P. URBANIZAON
Color: EN P. URBANIZAON
Resbaladicidad: EN P. URBANIZAON

Pavimentos de rampas
Material: EN P. URBANIZAON
Color: EN P. URBANIZAON
Resbaladicidad: EN P. URBANIZAON

Pavimentos de escaleras
Material: EN P. URBANIZAON
Color: EN P. URBANIZAON
Resbaladicidad: EN P. URBANIZAON

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material: EN P. URBANIZAON
Color: EN P. URBANIZAON

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 313 de 375

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	--		CUMPLE
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,01 m	--		EN P. URBANIZAON
	☒ En calzadas		Ø ≤ 0,025 m	--		EN P. URBANIZAON
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	--		EN P. URBANIZAON
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		EN P. URBANIZAON
	☐ Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		EN P. URBANIZAON
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		EN P. URBANIZAON
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		EN P. URBANIZAON
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de vado		EN P. URBANIZAON
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm		EN P. URBANIZAON
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		EN P. URBANIZAON
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			--	≤ 6,00 %		EN P. URBANIZAON
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		EN P. URBANIZAON
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		EN P. URBANIZAON
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	--		EN P. URBANIZAON
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--		EN P. URBANIZAON
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--		EN P. URBANIZAON
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--		EN P. URBANIZAON
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--		EN P. URBANIZAON
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO EXISTEN
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 314 de 375

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO EXISTEN
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO EXISTEN
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m		NO EXISTEN
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--		
	Ángulo huella / contrahuella	75º ≤ α ≤ 90º	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://carreque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 315 de 375

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		NO EXISTEN
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m		CUMPLE
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		NO EXISTEN
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://santoque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 316 de 375

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
☐ En el apartado “Observaciones” de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 317 de 375

DOCUMENTO 2
ORDENANZAS

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 318 de 375

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. DEFINICIÓN

Uno. El presente Plan Parcial desarrolla a través de la iniciativa privada las determinaciones contenidas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.

Dos. Estas ordenanzas establecen, mediante la reglamentación de su uso pormenorizado, el régimen urbanístico del suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial.

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

El ámbito de aplicación es el del propio Plan Parcial, que se refiere al sector 017-SR-2 de San Roque. La superficie total del ámbito del Plan Parcial es de 39.282 m^2

Artículo 3. ALCANCE, VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas o en la documentación gráfica son de obligado cumplimiento. En las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque.

La vigencia y modificaciones de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación se harán en base a lo establecido en el capitulo IV, sección quinta, titulo 1 de la Ley 7/2002, (LOUA).

Artículo 4. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

La definición de los términos y conceptos utilizados en este Plan Parcial, coinciden con las contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, excepto para los casos en que expresamente se indica en la normativa particular de cada zona, en cuyo caso se hacen las precisiones oportunas.

Artículo 5. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente que debe interpretarse a partir tanto de los documentos escritos como de los gráficos. El contenido de los documentos es el siguiente:

Documento uno. MEMORIA. Describe el ámbito físico y jurídico del Plan, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a adoptar las distintas soluciones. Es el documento base para interpretar el Plan en conjunto y tiene carácter supletorio respecto de las Ordenanzas y de los Planos.

Documento dos. ORDENANZAS. Determinan, mediante la reglamentación de su uso pormenorizado, el régimen urbanístico de cada uno de los suelos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial.

Documento tres. PLAN DE ETAPAS. Establece los derechos y deberes que los diferentes agentes urbanísticos asumen como consecuencia de la aprobación del Plan y su plazo de cumplimiento.

Documento cuatro. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. Contiene el análisis razonado de los costos de ejecución de las obras contenidas en el Plan Parcial, con referencia a los agentes urbanísticos a los que se asignan las inversiones.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 319 de 375

Documento cinco. PLANOS. Describen gráficamente la situación actual del territorio sobre el que se actúa y los condicionantes del Plan Parcial, recogen la asignación a cada suelo de los usos y aprovechamientos previstos. Definen la red viaria del Plan Parcial, así como los esquemas básicos de las distintas redes de servicios, esquemas que habrán de desarrollarse en el Proyecto de Urbanización subsiguiente.

Las determinaciones que recogen son de obligado cumplimiento, excepto en lo que respecta al trazado de las redes de servicios.

Artículo 6. PREVALENCIA DE DOCUMENTOS

En caso de discrepancia entre los distintos documentos de este Plan Parcial, tendrán prevalencia las determinaciones que aparecen reflejados en los planos respecto de los textos, y dentro de éstos, en primer lugar, estas Ordenanzas, después la Memoria, el documento tres, Plan de Etapas, y finalmente el Estudio Económico Financiero.

Artículo 7. TOLERANCIAS.

La tolerancia en las dimensiones de las zonas respecto de las que se determinan en este PPO será de un 15%, de los ejes del viario un 10% y no existirá tolerancia en las conexiones.

En el viario se admitirán desviaciones horizontales y verticales del eje de ± 1 metros de las cotas que se establecen en este Plan Parcial.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 320 de 375

CAPÍTULO 2. REGIMEN DEL SUELO

Artículo 8. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

La ejecución de las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación se llevará a efecto mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

1. Proyecto de Reparcelación, que se redactará y tramitará en los plazos y forma que se establecen en el Documento número tres Plan de Etapas.

2. Proyecto de Urbanización que, referido a las obras de implantación del viario y de las redes de servicios y su conexión con las redes exteriores, y a las plantaciones en viario y espacios libres, se redactará y tramitará en los plazos y forma que se establecen en el Documento número tres Plan de Etapas.

   El Proyecto de Urbanización se referirá a la totalidad del ámbito del sector

3. Estudios de Detalle que tendrán por objeto la ordenación de volúmenes, la definición del viario necesario de la ordenación y la definición de las áreas de aparcamiento.

4. Proyectos de Parcelación que tendrán como objeto la división de las manzanas en parcelas edificables.

Artículo 9. PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUBROGACION EN LAS LIMITACIONES IMPUESTAS POR EL PLAN PARCIAL.

Se redactará y aprobará un Proyecto de Reparcelación en el que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.2b) del Reglamento de gestión Urbanística, se describirán las fincas resultantes de la ordenación, expresándose las cargas y gravámenes, servidumbres, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten por no ser incompatibles con el Plan Parcial.

El proyecto de Reparcelación incluirá, por tanto, las cédulas urbanísticas de las nuevas fincas en las que constará el régimen urbanístico derivado del Plan Parcial con expresión de los usos, edificabilidades y alturas edificables permitidas.

El Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado definitivamente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad con arreglo a lo dispuesto en los artículos 114 y 174.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del suelo, la enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por dicha Ley y el Plan Parcial, en cuanto acto de ejecución de sus preceptos, y el adquiriente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario.

Artículo 10. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 321 de 375

La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras, mediciones, cuadro de precios, presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo y con carácter supletorio de acuerdo a lo establecido en el Reglamento De Planeamiento.

Artículo 10. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle podrán, y en los casos que se señalan en las ordenanzas particulares deberán formularse con el fin de adaptar o reajustar las alineaciones y las rasantes señaladas en el Plan Parcial, ordenar los volúmenes en una manzana o en parte de ella, de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar la red de calles definida con las calles interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el Estudio de Detalle. Dichas calles serán privadas y, en consecuencia, de uso restringido.

Los Estudios de Detalle podrán adaptar o reajustar las alineaciones de las calles del Plan Parcial, con la limitación de no reducir su anchura, de acuerdo con la determinación del apartado 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, y de no alterar su continuidad ni curvatura dentro del área ordenada ni el emplazamiento de conexión de su perímetro.

El diseño pormenorizado de los estacionamientos públicos se precisará en el Proyecto de Urbanización.

La adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes no podrá reducir las superficies destinadas a espacios públicos ni aumentar el volumen edificable total al aplicar las ordenanzas a las parcelas resultantes de la adaptación o del reajuste efectuado.

La ordenación de volumen no podrá incrementar la ocupación del suelo, las alturas de edificación, la superficie permitida, el número de viviendas ni alterar los usos.

Los Estudios de Detalle podrán comprender la parcelación de las parcelas ordenadas; en este caso cumplirán los mismos requisitos que los Proyectos de Parcelación.

Cuando se desarrolle una manzana mediante un proyecto de edificación del conjunto, éste podrá integrar el contenido de los Estudios de Detalle, de los Proyectos de Parcelación y de los Proyectos de Urbanización correspondientes a los espacios libres y calles interiores de la manzana. Si la ordenación altera las determinaciones del Plan Parcial con las limitaciones que se expresan en el presente epígrafe deberá realizarse su tramitación como Estudio de Detalle. En todo caso la documentación contendrá las condiciones de los Proyectos de Parcelación.

Artículo 11. PROYECTOS DE PARCELACION

Las parcelaciones estarán supeditadas a la presentación de un Proyecto de Parcelación y a la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Será necesario redactar un Proyecto de Parcelación siempre que se quiera dividir una manzana en dos o más parcelas. Mediante los Proyectos de Parcelación se pueden dividir manzanas edificables divisibles con las limitaciones señaladas en cada norma particular.

El ámbito mínimo de los Proyectos de Parcelación será una manzana definida en el Plan Parcial o en los Estudios de Detalle que lo desarrollen.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 322 de 375

Ninguna parcelación urbanística será válida mientras que no se inscriba o anote en el Registro de la Propiedad.

Los Proyectos de Parcelación comprenderán los siguientes documentos:

- Plano acotado de la manzana matriz a escala mínima 1:1.000 en su estado actual, con detalle de los edificios y usos existentes.

- Plano acotado de las fincas resultantes de la parcelación, señalando sus accesos, superficie, linderos y normas de aplicación.

- Cédula urbanística de la manzana matriz y solicitud de cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes.

- Certificación registral de los terrenos objeto de la parcelación con señalamiento de las cargas y gravámenes de las fincas que se parcelan.

Artículo 12. PROYECTOS Y LICENCIAS DE OBRAS

Se define como ámbito de actuación mediante un Proyecto de Ejecución, la que se determine en cada estudio de Detalle.

Podrán no obstante concederse licencias para Proyecto Básico del conjunto de una manzana, sin Estudio de Detalle previo.

Artículo 13. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y DIVISIÓN DE ZONAS

A efectos de la asignación de usos pormenorizados de acuerdo con los objetivos del presente Plan Parcial, se ha dividido el territorio afectado por el plan en las siguientes zonas:

R	Residencial Permanente Intensivo
TE	Terciario
I	Industrial
SLEL	Sistema Local. Espacios Libres.
SLD	Sistema Local. Docente
SLS	Sistema Local. Cívico-social
SLV	Sistema Local. Viario
SLI	Sistema Local. Infraestructuras
SGEL	Sistema General Espacios Libres

La regulación detallada de cada una de las zonas indicadas, se desarrolla en el capítulo cuarto de estas ordenanzas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 323 de 375

CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES

Artículo 14. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Las normas de urbanización comprenden las determinaciones relativas a las condiciones de urbanización del Sector y que deberán de ser cumplidas en el proyecto de urbanización que se redacte. Así pues, se deberá tener en cuenta:

- Que las parcelas resultantes se entregarán limpias y valladas perimetralmente.
- Las conclusiones del Estudio Acústico pre-operacional del ámbito.
- Las recomendaciones y condicionantes de los informes sectoriales adjuntos, las cuales también están incluidas en la memoria de este documento.
- Las medidas preventivas del proyecto de urbanización y medidas preventivas durante la fase de ejecución de las obras derivadas del Estudio de Impacto Ambiental.
- Las zonas de servidumbres y de limitaciones de uso recogidas en la documentación del Plan Parcial.
- La normativa e instrucciones técnicas de cálculo, dimensionamiento y ejecución de las infraestructuras tanto estatales, como autonómicas, comarcales y locales, así como las propias de las compañías gestoras de las redes y suministradoras del servicio.

Artículo 15. NORMAS DE EDIFICACION

Las normas de edificación comprenden las determinaciones relativas a las condiciones de edificación, cerramiento, jardinería y usos en los espacios libres y en las parcelas edificables situadas en las distintas zonas; las normas de edificación se desglosan en los siguientes apartados:

- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- Condiciones de volumen comunes a todas las zonas.
- Condiciones de higiene comunes a todas las zonas.
- Condiciones estéticas comunes a todas las zonas.

Artículo 16. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PÚBLICAS

La realización de obras en las parcelas edificables producirá interferencias mínimas en las vías públicas urbanizadas. En consecuencia, no se permitirá el acopio de materiales en ellas y se evitaran acciones que puedan producir desperfectos en pavimentos, instalaciones y arbolado.

Cuando resulte inevitable ocupar aceras con vallas de obras, se formará un paso de viandantes provisional a costa de la calzada; dicho paso contará con un piso que asegure la continuidad del plano de la acera, una valla protectora de la obra y una cubierta resistente al impacto por caída de objetos y herramientas. El paso en la calzada se señalará convenientemente y contará con iluminación nocturna.

Los pasos para vehículos y peatones, las arquetas, pozos y zanjas de acometidas de servicios se localizarán de forma que no causen daño a los árboles ni al alumbrado de las calles.

Los armarios de acometida y contadores se situarán en el cerramiento de las parcelas, fuera del espacio público.

Artículo 17. CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODAS LAS ZONAS

A los efectos de aprovechamiento lucrativo serán computables las superficies de techos interiores cerrados por los muros verticales de las plantas situadas sobre rasante de la línea de edificación, es decir, aquellas cerradas en la totalidad de su perímetro.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 324 de 375

Por tanto, quedará especialmente prohibido cerrar cualquier superficie cubierta exterior que aparezca en los proyectos originales de edificación, evitándose así su incorporación al interior de los inmuebles.

Artículo 18. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Los locales cumplirán las condiciones mínimas de higiene relativas a tamaño de locales, iluminación y ventilación natural, patios de luces e instalaciones exigidas en la normativa vigente en cada momento, o en su defecto las vigentes en la fecha de aprobación inicial de este PPO. Asimismo, si dichos locales no estuvieran en uso se debe ejecutar un cierre, según lo estipulado en el CTE: DB-SU, que impida el acceso a su interior.

Las parcelas no edificadas se mantendrán limpias y con un vallado perimetral que impida el acceso a su interior. Esta obligación, tras su ejecución conforme al proyecto de urbanización, deberá ser mantenida por los propietarios de dichas parcelas.

Artículo 19. CONDICIONES ESTETICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES

El tratamiento de los espacios libres preservará en la medida de lo posible, las características morfológicas de los terrenos y la vegetación natural cuando no se prevea arbolado. El arbolado de nueva plantación será coherente con las especies que se desarrollan en la zona, con la existencia de vientos salinos.

Artículo 20. MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL INFORME DE CARRETERAS RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PPO Y SU ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Derivadas del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, Dirección General de Carreteras, relativo a la aprobación provisional del Plan Parcial del Sector 017-SR-2 y su Estudio Ambiental Estratégico, de fecha 16/05/2023.

20.1. En relación con las zonas de protección de la carretera:

- Se deberá solicitar la preceptiva autorización para ejecutar en la zona de servidumbre la parte de la glorieta que se sitúa en ella.

- De acuerdo con las determinaciones de la Ley 37/2015 del 29 de septiembre, de carreteras, se han recogido en el sector las siguientes limitaciones de uso:
    1. La zona de servidumbre de 25m desde el dominio público, las expuestas en el art. 31 de la Ley.
    2. La zona de afección de 100m desde el dominio público, las recogidas en el art. 32 de la Ley.
    3. Línea límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías, nudos viarios y cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales a 50m de la arista exterior de la calzada; definida en el art. 33 de dicha ley.

20.2. En materia de ruidos:

- Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existente o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudio correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 325 de 375

noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007), en su caso, en la normativa autonómica.

- Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

- El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 326 de 375

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

Artículo 21. USO RESIDENCIAL PERMANENTE

21.1 Definición.

Según las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de San Roque, el uso residencial permanente es aquel que tiene como finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.

21.2 Tipología.

Residencial permanente. Se caracteriza genéricamente por el régimen de propiedad horizontal. La tipología se establece como las definidas en el PGOU como R3 y R5

TIPO R-3 Vivienda en ámbito de de edificación tradicional. Viviendas en edificios único o comunitario apoyada en la estructura tradicional parcelaria, en donde las unidades de edificación no crean patios mancomunados. Se admite la variante "Pueblo Mediterráneo" establecida para esta tipología de acuerdo al PGOU.

TIPO R-5: Vivienda plurifamiliar en bloque aislado. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común y en donde la relación medianera/fachada es igual o menor que uno.

La distribución de las tipologías R3 y R5, en su caso, se realizarán de acuerdo al PGOU.

21.3 Usos.

Residencial permanente

Usos permitidos:
- Residencial Permanente
- Oficinas en categoría C.
- Hotelero en todas sus categorías.

Usos compatibles:
- Comercial categoría A: local comercial en planta baja.
- Oficinas en todas sus categorías: Servicios de la Administración, oficinas privadas en planta baja y planta primera.
- Salas de reunión, de espectáculo y ocio recreativo en planta baja.
- Equipamiento comunitario: cultural: salas de reunión E21, religioso E3, asistencial E4, educativo E5 en Planta Baja.

21.4 Determinaciones urbanísticas.

Las determinaciones urbanísticas de este uso se recogen en el Anexo 1. Fichas de estas Normas, donde se fijan para cada manzana pormenorizadamente.

Artículo 22. USO TERCIARIO

22.1 Definición.

El uso terciario complementario es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, compraventa al por menor, gestión y seguros, entre otros.

22.2 Tipología.

Se permite la totalidad de las tipologías de edificación definidas en el P.G.O.U. para este sector.

22.3 Usos.

Terciario

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 327 de 375

Usos permitidos: terciario en todas sus categorías (hotelero, oficinas, salas de reunión, salas de espectáculos, ocio recreativo, temático)

Usos compatibles: industrial de categorías 6 y 7.

22.4 Determinaciones urbanísticas.
Las determinaciones urbanísticas de este uso se recogen en el Anexo 1. Fichas de estas Normas, donde se fijan para cada manzana pormenorizadamente.

Artículo 23. USO INDUSTRIAL

23.1 Definición.
El uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las categorías establecidas por el P.G.O.U.

23.2 Tipología.

Se permite la totalidad de las tipologías de edificación definidas en el P.G.O.U. para este sector.

23.3 Usos.
Industrial

Usos permitidos: industrial, categorías 6 y 7

Usos compatibles: Terciario en todas sus categorías (hotelero, comercial, oficinas, salas de reunión, salas de espectáculos, ocio recreativo y temático).

23.4 Determinaciones urbanísticas.
Las determinaciones urbanísticas de este uso se recogen en el Anexo 1. Fichas de estas Normas, donde se fijan para cada manzana pormenorizadamente.

Artículo 24. SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES

24.1. Definición.
Constituyen el Sistema Local de Comunicaciones, los espacios destinados primordialmente al movimiento de personas y vehículos para comunicar entre sí y con el resto del municipio, zonas o sistemas.

24.2. Tipologías.
a.1.3. Red arterial local, cuya función es comunicar las distintas áreas del municipio.
a.1.4. Red secundaria local, destinada a la comunicación interna del sector.
a.1.5. Red particular o de propiedad privada, que estará constituida por los viales complementarios de la red definida en este P.P.O., que delimitarán los Estudios de Detalle. A los solos efectos de determinar frente y fondo de parcela, tendrán la consideración de públicos.
a.1.6. Aparcamientos: espacios anejos al viario destinados a la estancia de vehículos.
a.2.2. Circulación peatonal simple.

24.3. Usos.
No se permitirá otro uso que la circulación de personas y vehículos o estancia de éstos últimos.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 328 de 375

Artículo 25. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

25.1 Definición.

Constituyen el Sistema Local de Espacios Libres los espacios destinados al reposo y esparcimiento de la población, los juegos infantiles y el paseo, ya plantados o susceptibles de plantación.

25.2. Tipologías.

C.2.1. PU - Parque urbano: áreas libres que, por enclavarse en el tejido urbano, deberán tener la superficie precisa para cubrir las necesidades de su entorno urbano,

C.2.2. PD – Parque deportivo: área libre dedicada preferentemente al deporte, sin ningún tipo de instalación asociada.

C.2.3. PJ – Jardín: áreas verdes de uso público que constituyen espacio libre y que por su tamaño se asocian a unidades vecinales más o menos extensas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico se han diferenciado jardines, áreas de juego y recreo para niños. Los jardines tienen una superficie de 1.000 m2 en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro mínimo. Las áreas de juego y recreo para niños tienen una superficie no inferior a 200 m2, puede inscribirse en ellas una circunferencia de 12m de diámetro mínimo y se equiparán con elementos adecuados a su función. Además de lo requerido por el R. de P. para los jardines, todos ellos poseen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tienen garantizado su adecuado soleamiento.

Zonas verdes públicas. ..... 5.480 m²
Jardines. ..... 1.808 m²
Áreas de juego y recreo para niños. ..... 3.672 m²

25.3. Usos.

El uso de dichos suelos, en caso de ser inundables deberán cumplirse los requisitos:

“Respecto a los riesgos hídricos existentes en la zona, a partir del Estudio Hidrológico-Hidráulico y adenda al mismo presentado para la Modificación del PGOU de San Roque en el Área 02-MI, UN-45, UN-48, UN-52 Taraguilla – Miraflores y revisados por el Servicio de Planificación Hidrológica:
- Se observa en la actualidad la afección parcial del ámbito del Plan a la zona inundable del periodo de 500 años del Arroyo Madrevieja. Si bien, la afección actual se produce en el área terciaria existente, en donde existe actualmente un aparcamiento.
- El uso de estos suelos tiene que ser el permitido para zonas inundables:
Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evaluación de caudales extraordinarios.
Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
- En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.
Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:
- No disminuyan la capacidad de evaluación de los caudales de avenidas.
- No incrementar 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 la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 329 de 375

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 evaluación de caudales de avenida.

- Con carácter general no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras y otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda 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 la autorización previa de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Las propuestas del planeamiento urbanístico deberán justificarse de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que se hagan presentes riesgos de inundación".

C.2.1. Parque urbano.
Unicamente podrá disponerse edificación para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 5% de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas y en cualquier caso 4.5m.

C.2.2. Parque deportivo.
Unicamente podrá disponerse edificación para usos del deporte y al cual está vinculado con una ocupación máxima del 5% de su superficie y sin rebasar la altura media de 4.5m, permitiéndose una segunda planta con ocupación del 20% de la primera.

C.2.3. Jardín.
La superficie mínima será de 500m². En su diseño se dará prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. Dispondrá de juegos infantiles y cultivo con flores pero no se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado, y no se autoriza ninguna edificación. A todos los efectos, se considerará como tal siempre que reúna las siguientes condiciones:

Círculo inscrito en el área: R = 6m.
Pendiente máxima del plano útil: 5%

25.4. Materiales.
Para la ejecución de los sistemas locales de espacios libre solo estará permitido el uso de materiales autorizados por el departamento correspondiente del Ayuntamiento de la localidad y homologados según normativa vigente.

Artículo 26. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

26.1 Definición.

Está constituido por aquellas parcelas destinadas a proveer a la población de las dotaciones necesarias en materia de prestación de servicios sociales vinculados a educación, cultura, salud y análogos.

26.2 Tipologías.

e.1 Comercial
e.2. Cultural
e.3. Religioso
e.4 Asistencial
e.5 Educativo

26.3 Usos y determinaciones urbanísticas.
Los usos y las determinaciones urbanísticas de este artículo se recogen en el Anexo 1. Fichas de estas Normas, donde se fijan para cada manzana de modo pormenorizado.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 330 de 375

Artículo 27. SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS

27.1 Definición.

Está constituido por aquellas parcelas destinadas a proveer a la población de las dotaciones necesarias en materia de infraestructuras conjuntamente con las redes correspondientes.

27.2 Tipologías edificatorias.

Centro de seccionamiento y transformación eléctrica

27.3 Usos y determinaciones urbanísticas.

Los usos y las determinaciones urbanísticas de este artículo se recogen en el anexo 1. Fichas de estas Normas, donde se fijan para cada uso de modo pormenorizado.

27.4 Condiciones de ejecución.

Se cumplirá lo dispuesto en el proyecto de urbanización con respecto a estas infraestructuras.

Artículo 28. PROGRAMA DE VIGILANCIA MEDIOAMBIENTAL

Será de obligado cumplimiento el Programa de Vigilancia Medioambiental:

El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y en el Estudio de Impacto Ambiental quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística y a la vigilancia por técnicos municipales del cumplimiento de las mismas, así como de las ordenanzas municipales en relación con las diferentes actividades a desarrollar en el ámbito de la actuación, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, Obras Públicas y Urbanismo y otros organismos y administraciones públicas.

Artículo 29. MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL

Cualquier modificación del Plan Parcial de Ordenación, que implique la alteración de alguna de las condiciones expresadas en la Declaración de Impacto Ambiental, se pondrá inmediatamente en conocimiento de la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz, a los efectos oportunos.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 331 de 375

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS MEDIOAMBIENTALES

Artículo 30. MEDIDAS PREVENTIVAS DERIVADAS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Derivadas del informe de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz. Servicio de Dominio Público Hidráulico:

Afección a dominio público hidráulico y zonas inundables:
- Se deberá condicionar su desarrollo a la previa ejecución de las medidas necesarias para corregir el riesgo de inundabilidad de las vaguadas, con imputación en todo caso a los promotores de la actuación.
- La dotación de agua deberá ser compatible con lo estipulado en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

Disponibilidad de recursos hídricos:
- El riego de las zonas ajardinadas será automático mediante ◦ aspersores automáticos programados.
- Uso de grifería monomando para reducir el consumo de agua, instalación en grifería de filtros ahorradores de agua.
- Uso de red de riego por goteo en zonas ajardinadas, plantación de especies autóctonas en zonas ajardinadas que requieren un menor consumo hídrico.
- En las cisternas de los aseos y cuartos de baño se dispondrá un doble pulsador de 3 y de 6 litros, reduciendo el consumo de agua siempre que sea posible.

Saneamiento y depuración:
- El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.
- El dimensionamiento de las conducciones de los nuevos ámbitos, sus acometidas y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos.
- Son de obligado cumplimiento los criterios establecidos en el art. 259 ter. Desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia, incluidos en la Sección 4ª bis perteneciente al R.D. 1290/2012, de 7 setiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el R.D. 849/86, de 11 abril, y el R.D. 509/96, de 15 marzo, de desarrollo del R.D. 11/95, de 28 Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.
- En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega de las mismas y el caudal máximo previsible. Se deben instalar, previo a la entrega del caudal, elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento.

Derivadas de las sugerencias de Verdemar - Ecologistas en Acción del Campo de Gibraltar:

- Se realizará una repoblación con árboles autóctonos de gran porte en el perímetro de las actuaciones. No obstante, no se contempla la recuperación de la ribera del arroyo Madre vieja, debido a que dicho cauce se encuentra fuera del ámbito del Plan Parcial.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 332 de 375

Artículo 31. MEDIDAS PREVENTIVAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION

Se indicará en el Proyecto de Urbanización que los suelos de buena calidad que sea necesario arrancar con motivo de las obras de urbanización, serán reutilizados en las zonas verdes que está previsto desarrollar.

Antes de la puesta en funcionamiento de la urbanización asociada, se deberá comprobar y garantizar la terminación de las obras de canalización, su conexión con la red municipal y el buen estado de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, para evitar, en todo momento, la extracción de aguas subterráneas y la contaminación de las mismas.

Artículo 32. MEDIDAS PREVENTIVAS DURANTE LA FASE DE OBRA

32.1 Medidas preventivas sobre la atmósfera

- Control técnico de vehículos y maquinaria: todo vehículo, maquinaria o equipo que se emplee en los trabajos de obra, deberán poseer su documentación técnica de control y mantenimiento actualizada.
- Como medida preventiva a la posible concentración de contaminantes y sólidos en suspensión en la atmósfera por el trasiego de maquinaria se procederá al riego y compactación del firme de los viarios y carriles durante la fase de obra.
- Se humectarán los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.
- Para evitar la contaminación lumínica del cielo oscuro, se recomienda la utilización de dispositivos de iluminación que dirijan la radiación emitida hacia el suelo.
- Limitación y reducción del ruido en los focos de emisión, lo cual se puede llevar a cabo mediante el control técnico de vehículos y maquinaria, señalado anteriormente.
- La maquinaria utilizada que posea combustión interna deberá estar dotada de silenciadores.

Contaminación acústica.

Durante las obras de desarrollo del nuevo suelo urbanizable, y para evitar molestias por ruido, se tomarán las siguientes medidas correctoras:

- Limitación de velocidad de vehículos y maquinaria.
- Establecimiento de 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.
- La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que establece el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Contaminación lumínica.

Las actuaciones se ajustarán en lo concerniente a la instalación de alumbrado exterior, 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 se incorporará la información prevista en el art. 20 del citado Decreto.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 333 de 375

32.2 Medidas preventivas sobre la hidrología subterránea

- Efectuar las labores de arreglo y mantenimiento de maquinaria en áreas preparadas para impedir infiltración
- Impermeabilización de superficies
- Los vertidos de aguas residuales han de efectuarse a la red general de saneamiento que se proyecte, estando prohibido cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto a algún cauce público.

32.3 Medidas preventivas sobre suelo, vegetación, fauna y paisaje

- Efectuar las labores de arreglo y mantenimiento de maquinaria en áreas preparadas para impedir infiltración en los suelos.
- Los vertidos de aguas residuales han de efectuarse a la red general de saneamiento que se proyecte, estando prohibido cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto a algún cauce público.
- No podrán modificar sustancialmente la topografía del lugar
- Reducir el volumen de vertidos y de su capacidad contaminante
- Las líneas de tendido eléctrico sobre zonas vivideras serán soterradas en su totalidad..
- Los residuos generados en las obras serán conducidos a vertederos controlados de inertes o a instalaciones de reciclaje y recuperación si es posible
- En la ejecución de las obras de construcción de las actuaciones proyectadas en el Plan Parcial, se debe tratar de minimizar su impacto paisajístico, acumulando en sus inmediaciones las tierras de rechazo que se pudieran generar en los usos previstos.

Vegetación y paisaje.

Se preverá la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.

Respecto a las sugerencias realizadas por Verdemar-Ecologistas en Acción, se realizará una repoblación con árboles autóctonos de gran porte en el perímetro de las actuaciones. Nos obstante, no se contempla la recuperación de la ribera del arroyo Madre vieja, debido a que dicho cauce se encuentra fuera del ámbito del Plan Parcial.

32.4 Medidas preventivas sobre geología/geomorfología y movimientos de tierras

En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.

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, así como en el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se prueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, en el Título V Residuos específicos, capítulo I.

32.5 Medidas preventivas sobre el patrimonio histórico

Deberá realizarse con carácter previo a la ejecución de obras que impliquen movimientos de tierra, una prospección arqueológica superficial de la parcela afectada, debido a la presencia de importantes restos arqueológicos en zonas adyacentes.

Antes del comienzo de las obras deberá contarse con informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía en Cádiz.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 334 de 375

32.6 Medidas preventivas sobre la Protección contra incendios.

El Plan Parcial, al estar el término municipal de San Roque incluido en la lista de Zonas de Peligro contemplada en el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por Decreto 247/2001, recogerá la obligación de elaborar un Plan de Prevención de Incendios Forestales, recogiéndose en el documento urbanístico las determinaciones de dicho Plan que puedan afectar al planeamiento urbanístico.

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 Apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, 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 33. MEDIDAS PREVENTIVAS DURANTE LA FASE DE EXPLOTACION

Se tendrán en cuenta los siguientes factores para la minimización del impacto durante la fase de funcionamiento del proyecto:

- Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos, y en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, sean realizadas por la Administración como por los particulares, han de contar con todas las autorizaciones preceptivas que correspondan en cada caso, tal como las previstas en el Decreto 283/1995 del 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Minimización y control adecuado de los vertidos sólidos y líquidos así como de las emisiones a la atmósfera.
- Minimización de la emisión de ruidos y vibraciones.
- Se deberán tener en cuenta las conclusiones del Estudio Acústico pre-operacional, entre las cuales se contempla que tras la concreción de los proyectos para cada una de las parcelas se deberá de realizar un estudio acústico concreto de la parcela a ejecutar que refrende las conclusiones de dicho estudio acústico actualizadas para ese estado concreto o concrete medidas correctoras y medios de protección acústica adicionales que deberán de ser ejecutados y costeados, con las autorizaciones pertinentes, por el promotor de la actuación en la parcela, en especial atención a la ejecución de las pantallas acústicas necesarias para cumplir con la normativa vigente.
- Se deberán de respetar las indicaciones e instrucciones técnicas de ARCGISA (compañía gestora de redes) y de la Agencia Andaluza del Agua, incluidas en la memoria del Plan Parcia en lo referente a:
    - Red y abastecimiento de agua.
    - Red de saneamiento.
    - Movimientos de terreno y riesgo de avenidas.
- Las parcelas no construidas se deberán de mantener limpias y con un vallado que impida el acceso a las mismas.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 335 de 375

Anexo uno
FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 336 de 375

RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA R.1	
SUPERFICIE	1.924 m²s
EDIFICABILIDAD TECHO EDIFICABLE	2,573 m²t/m²s 4.950 m²t
DENSIDAD	58 Viv.
ALTURA TOLERANCIA ALTIMÉTRICA.	Altura media 4 plantas ó 14m de altura reguladora En 5ª planta, en los Hitos, del 50% de la 4ª
SEPARACIÓN A LINDEROS LINDEROS PRIVADOS LINDEROS PÚBLICOS (excepto viales) LINDEROS DE VIAL	 3m 3m 3m / 50m Ley 37/2015 de carreteras
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas

DESARROLLO

- Las presentes determinaciones urbanísticas serán de aplicación directa en los posteriores proyectos de desarrollo de edificación. No obstante, se podrá redactar, en los términos que marca la legislación urbanística de Andalucía, un Estudio de Detalle si se considera necesario para la ordenación interna de volúmenes y alineaciones.
- Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1 por cada 100 m2 de edificación con un mínimo igual al número de viviendas
- Se tendrá en cuenta las conclusiones del Estudio Acústico pre-operacional del Sector y se deberá redactar un estudio acústico concreto junto con el proyecto a ejecutar en la parcela. Dicho estudio analizará las condiciones post-operacionales reales del entorno con respecto al proyecto concreto confirmando el análisis pre-operacional o añadiendo las medidas correctoras y medios de protección acústica que fueran necesarios. Estos medios se ejecutarán junto con el proyecto de edificación y serán costeados por el promotor de la actuación.
- Si a la finalización de la ejecución y desarrollo de la parcela la EDAR que corresponde al sector no estuviera en condiciones de soportar la nueva demanda, al no estar en servicio la ampliación prevista en el convenio suscrito entre el Ministerio de M.A. y la Consejería de M.A de la Junta de Andalucía, se deberá de instalar una estación provisional de depuración para el volumen generado.

Plazo máximo de ejecución de las viviendas protegidas 30 meses, si bien excepcionalmente puede ampliarse 15 meses, totalizando 45 meses a partir de la solicitud de licencia de edificación (Plazo inicio 15 meses a partir de dicha solicitud o 30 meses si se producen causas excepcionales) . La programación temporal se realizará de forma que se garantice la ejecución de viviendas de protección oficial de manera simultánea a las viviendas de renta libre.

Porcentaje categorías de vivienda protegida de acuerdo al Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Roque 70 % se deberán desarrollar en régimen especial o equivalente y un 30% de las viviendas deberán ser de alquiler, aunque no todas estas se podrán de incluir en el parque público.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 337 de 375

RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE R.2	
SUPERFICIE	4.548 m²s
EDIFICABILIDAD	2,539 m2t/m²s
TECHO EDIFICABLE	11.549 m²t
DENSIDAD	138 Viv.
ALTURA	Altura media 4 plantas ó 14m de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMÉTRICA.	En 5ª planta, en los Hitos, del 50% de la 4ª
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	3 m
LINDEROS PÚBLICOS (excepto viales)	3 m
LINDEROS DE VIAL	3m / 50m Ley 37/2015 de carreteras
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas

DESARROLLO

Las presentes determinaciones urbanísticas serán de aplicación directa en los posteriores proyectos de desarrollo de edificación. No obstante, se podrá redactar, en los términos que marca la legislación urbanística de Andalucía, un Estudio de Detalle si se considera necesario para la ordenación interna de volúmenes y alineaciones.

Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1 por cada 100 m2 de edificación con un mínimo igual al número de viviendas.

- Se tendrá en cuenta las conclusiones del Estudio Acústico pre-operacional del Sector y se deberá redactar un estudio acústico concreto junto con el proyecto a ejecutar en la parcela. Dicho estudio analizará las condiciones post-operacionales reales del entorno con respecto al proyecto concreto confirmando el análisis pre-operacional o añadiendo las medidas correctoras y medios de protección acústica que fueran necesarios. Estos medios se ejecutaran junto con el proyecto de edificación y serán costeados por el promotor de la actuación.

- Si a la finalización de la ejecución y desarrollo de la parcela la EDAR que corresponde al sector no estuviera en condiciones de soportar la nueva demanda al no estar en servicio la ampliación prevista en el convenio suscrito entre el Ministerio de M.A. y la Consejería de M.A de la Junta de Andalucía se deberá de instalar una estación provisional de depuración para el volumen generado.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 338 de 375

TERCIARIO-INDUSTRIAL TE.1	
SUPERFICIE	15.092 m²s
EDIFICABILIDAD	0,468 m²t/m²s
TECHO EDIFICABLE	7.070 m²t
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 10,5m de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMÉTRICA.	En los Hitos 13,5 m, ocupación máxima 10%
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	3m
LINDEROS PÚBLICOS (excepto viales)	3m
LINDEROS DE VIAL	3m / 50m Ley 37/2015 de carreteras
USOS	Según Artículos 20 y 21 de estas Normas Urbanísticas

DESARROLLO

- Las presentes determinaciones urbanísticas serán de aplicación directa en los posteriores proyectos de desarrollo de edificación. No obstante se podrá redactar, en los términos que marca la legislación urbanística de Andalucía, un Estudio de Detalle si se considera necesario para la ordenación interna de volúmenes y alineaciones.
- Reserva de plazas privadas de aparcamiento en el interior de la Manzana: 1 por cada 100 m2 de edificación.
- Se tendrá en cuenta las conclusiones del Estudio Acústico pre-operacional del Sector y se deberá redactar un estudio acústico concreto junto con el proyecto a ejecutar en la parcela. Dicho estudio analizará las condiciones post-operacionales reales del entorno con respecto al proyecto concreto confirmando el análisis pre-operacional o añadiendo las medidas correctoras y medios de protección acústica que fueran necesarios. Estos medios se ejecutaran junto con el proyecto de edificación y serán costeados por el promotor de la actuación.
- Si a la finalización de la ejecución y desarrollo de la parcela la EDAR que corresponde al sector no estuviera en condiciones de soportar la nueva demanda, al no estar en servicio la ampliación prevista en el convenio suscrito entre el Ministerio de M.A. y la Consejería de M.A de la Junta de Andalucía, se deberá de instalar una estación provisional de depuración para el volumen generado.

EQUIPAMIENTO PUBLICO COMERCIAL	
SUPERFICIE	200 m2s
EDIFICABILIDAD	S.D.
TECHO EDIFICABLE	S.D.
OCUPACIÓN	S.D.
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	S.D.
LINDEROS PÚBLICOS (excepto viales)	S.D.
LINDEROS DE VIAL	S.D.
APARCAMIENTO	S.D.
USOS	Según Artículo 24 de estas Normas Urbanísticas

DESARROLLO

Si se proyectaran usos que exigieran la división material de la finca por constituirse unidades de explotación independientes, será precisa la redacción y tramitación de Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

- Si a la finalización de la ejecución y desarrollo de la parcela la EDAR que corresponde al sector no estuviera en condiciones de soportar la nueva demanda, al no estar en servicio la ampliación prevista en el convenio suscrito entre el Ministerio de M.A. y la Consejería de M.A de la Junta de Andalucía, se deberá de instalar una estación provisional de depuración para el volumen generado.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 339 de 375

EQUIPAMIENTO PUBLICO SOCIAL	
SUPERFICIE	203 m2s
EDIFICABILIDAD	S.D.
TECHO EDIFICABLE	S.D.
OCUPACIÓN	S.D.
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	S.D.
LINDEROS PÚBLICOS (excepto viales)	S.D.
LINDEROS DE VIAL	S.D.
APARCAMIENTO	S.D.
USOS	Según Artículo 24 de estas Normas Urbanísticas

DESARROLLO

Si se proyectaran usos que exigieran la división material de la finca por constituirse unidades de explotación independientes, será precisa la redacción y tramitación de Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

- Si a la finalización de la ejecución y desarrollo de la parcela la EDAR que corresponde al sector no estuviera en condiciones de soportar la nueva demanda, al no estar en servicio la ampliación prevista en el convenio suscrito entre el Ministerio de M.A. y la Consejería de M.A de la Junta de Andalucía, se deberá de instalar una estación provisional de depuración para el volumen generado.

EQUIPAMIENTO PUBLICO DOCENTE	
SUPERFICIE	5.005 m2s
EDIFICABILIDAD	S.D.
TECHO EDIFICABLE	S.D.
OCUPACIÓN	S.D.
SEPARACIÓN A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	S.D.
LINDEROS PÚBLICOS (excepto viales)	S.D.
LINDEROS DE VIAL	S.D.
APARCAMIENTO	S.D.
USOS	Según Artículo 24 de estas Normas Urbanísticas

DESARROLLO

Si se proyectaran usos que exigieran la división material de la finca por constituirse unidades de explotación independientes, será precisa la redacción y tramitación de Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

- Si a la finalización de la ejecución y desarrollo de la parcela la EDAR que corresponde al sector no estuviera en condiciones de soportar la nueva demanda, al no estar en servicio la ampliación prevista en el convenio suscrito entre el Ministerio de M.A. y la Consejería de M.A de la Junta de Andalucía, se deberá de instalar una estación provisional de depuración para el volumen generado.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 340 de 375

DOCUMENTO 3
PLAN DE ETAPAS

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 341 de 375

1. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS

Se establece, para la ejecución del presente Plan Parcial, una única etapa, estableciéndose el siguiente calendario de plazos:

A.- A computar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, en un plazo de 6 meses:

1.- Presentación a trámite del Proyecto de Reparcelación.
El Proyecto de Reparcelación deberá inscribirse en un plazo no superior a tres meses desde su aprobación.

2.- Presentación del Proyecto de Urbanización.

B.- A computar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, con un plazo de 1 año:

- Inicio de las obras de urbanización, estableciéndose un plazo máximo para su ejecución de 9 meses.

C. A computar desde la recepción de las obras de urbanización, presentación a trámite de los Estudios de Detalle, en su caso, con un plazo de 6 meses.

D.- Solicitud de licencia de edificación sobre el solar en un plazo de 9 meses a computar desde la recepción de obras de urbanización, o desde la aprobación definitiva del Estudio de detalle, en su caso, con un plazo de 3 meses.

El tiempo establecido para la terminación de las obras de edificación, y que garantizan el derecho a la edificación, será regulado en la preceptiva licencia.

E.- Plazo máximo de ejecución de las viviendas protegidas 30 meses, si bien excepcionalmente puede ampliarse 15 meses, totalizando 45 meses a partir de la solicitud de licencia de edificación (Plazo inicio 15 meses a partir de dicha solicitud o 30 meses si se producen causas excepcionales). La programación temporal se realizará de forma que se garantice la ejecución de viviendas de protección oficial de manera simultánea a las viviendas de renta libre.

2. ETAPAS

Se establecen, como ya se señaló más arriba, una única etapa para la ejecución de las obras de urbanización.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 342 de 375

DOCUMENTO 4
ESTUDIO ECONÓMICO

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 343 de 375

1. ANALISIS DE LOS COSTOS

Con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación, se ha desarrollado el Estudio Económico que establece los costes estimados para la implantación de las obras de infraestructura. Se ha seguido la siguiente metodología:

1- Se han estimado los precios unitarios correspondientes a todas las unidades que en su día formarán parte de las obras de urbanización que desarrolle el área.

2- Se ha considerado una partida de reserva de ejecución de medidas correctoras acústicas por si se concluye, tras un análisis post-operacional, que se deben de ejecutar.

3- Se han evaluado los porcentajes de cada una de las obras e infraestructuras que corresponden a viales rodados, viales peatonales y tratamiento de zonas verdes

4- Se han obtenido los valores unitarios por m² de cada una de las áreas y zonas definidas en el punto anterior así como en los planos de ordenación correspondientes.

5- Se ha obtenido el valor final de las obras de urbanización para el sector completo.

6- Se han establecido unas partidas de reserva para la conexión de las redes de Sistema Generales.

2. PRECIOS UNITARIOS

Las unidades y precios unitarios que se han tenido en cuenta para la formación de precios por metro cuadrado son los siguientes:

Capítulo 1. –Excavaciones.

Desbroce del terreno	0,45	€/m²
Excavación de la explanación	2,2	€/m³
Terraplén	5,74	€/m³
Excavación en zanja	5.74	€/m³
Perfilado	0,64	€/m³
Rasanteado	0,39	€/m³
Rellenos	10.52	€/m³
Excavación en zanja	10,43	€/m³
Relleno seleccionado	10,17	€/m³
Relleno de arena	5,37	€/m³

El coste procedente del desmontaje de instalaciones asciende a la cantidad de 95.000 €, no existiendo expropiaciones. Dicho coste se encuentra incluido en el Capítulo 4. Instalaciones eléctricas, del presente presupuesto.

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 344 de 375

Capítulo 2. – Instalaciones telefónicas.

Canalización 4 PVC Ø 110 mm.	12,72	€/ml
Canalización 2 PVC Ø 110 mm.	6,62	€/ml
Canalización 2 PVC Ø 63 mm.	4,24	€/ml
Arqueta tipo D	506,62	€/ud
Arqueta tipo H	345,89	€/ud
Arqueta tipo M	133,21	€/ud

Capítulo 3.-Instalaciones de abastecimiento, saneamiento, pluviales, incendios y arquetas.

Abast.Tub.fundición Ø150 mm.	26,48	€/ml
Tub.PE 90mm	12,96	€/ml
Válvula compuerta 150mm	750,4	€/ud
Válvula compuerta 90mm	543,18	€/ud
Hidrante contraincendios	956,21	€/ud
Acometidas domiciliarias	586,38	€/ud
Desagües de la tuberías	239	€/ud
Ventosa	479	€/ud
Pluviales PVC 250 mm.	20.96	€/ml
Pluviales PVC 400 mm.	31.44	€/ml
Sumidero rectangular	151,86	€/ud
Pozo de registro	455,45	€/ud
Saneamiento PVC 315 mm.	22,35	€/ml
Saneamiento PVC 3250 mm.	10,43	€/ml

Capítulo 4.-Instalaciones eléctricas

Canalización B.T. 2 Ø 160mm	14,8	€/ml
Canalización m.T. 4 Ø 200mm	42,08	€/ml
Arqueta A1 modelo CSE	255,64	€/ud
Arqueta A2 modelo CSE	373,66	€/ud

Capítulo 5.- Firmes y pavimentos.

Zahorra artificial	24,41	€/m³
Tn aglomerado S-12	47,97	€/Tn
Tn aglomerado G-12	45,59	€/Tn
Bordillo 17*28 cm de hormigón	10,97	€/ml
Baldosa acerado	21,05	€/m²
Adoquines prefabricados	15,43	€/m²
alcorques prefabricados	60,45	€/ud

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 345 de 375

Capítulo 6.- Luminarias.

Canalización Alumb. 2 Ø 90mm	10,73	€/ml
Arqueta registro	177,29	€/ud
Línea 4*6mm2	4,01	€/ml
Cuadro eléctrico	592,45	€/ud
Red de tierra	1,61	€/ml
Picas de tierra 1,5m	47,32	€/ud
Columna 6m	1305,5	€/ud
Luminaria 150W	799	€/ud

Capítulo 7.- Verdes.

Modelado	1,2	€/m²
Estercolado	0,6	€/m²
Semillado de césped	3,20	€/m²
Seto de ciprés	37,73	€/ml
Preparación de tierras	0,95	€/m²
Tierra vegetal	14,2	€/m²
Palmera washingtonia 2,5-3,5m	301,18	€/ud
Arqueta de derivación de riego	248,22	€/ud
Boca de riego	468,87	€/ud
Naranjo de 2,5 m	50,00	€/ud

Capítulo 8.- Mobiliario urbano.

Banco prefabricado	258	€/ud
Papelera	66,19	€/ud
Jardinera	85,96	€/ud
Bolardo	31,56	€/ud
Composición juegos infantiles	2.100	€/ud

Capítulo 9.- Medidas correctoras acústicas. (Partida de reserva)

Pantalla acústica totalmente instalada	175	€/m²

3. PRECIOS COMPUESTOS

Una vez definidos los precios unitarios se han establecido los porcentajes en que la formación del m² corresponde a las siguientes áreas obteniendo para ellas los siguientes precios por unidad de superficie:

Vial rodado	111.6 €/m²
Zona verde con ajardinamiento intensivo	21.05 €/m²
Zona verde con ligero ajardinamiento	7.10 €/m²

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 346 de 375

4. PRESUPUESTO.

Estos precios aplicados a las superficies resultantes de la ordenación arrojan el siguiente coste global de las obras de urbanización:

Superficie vial rodado:	6.250 m² x 111.6 €/m² =	697.443 €
Superficie zona verde tratada:	2.614 m² x 21.05 €/m² =	55.025 €
Superficie zona verde:	2.866 m² x 7,10 €/m² =	20.348,6 €
TOTAL URBANIZACION INTERIOR		**772.816,6 €**

A esta cantidad hay que sumar el coste de acometidas a puntos exteriores a definir por las empresas suministradoras del servicio, que se estima en un 10 % del coste de las obras de urbanización interior asi como el coste de la depuradora provisional. Así:

Coste 10% sobre 772.816,6 € = 77.281,66 €
Coste Depuradora provisional = 57.500 €

De igual forma el coste correspondiente a los honorarios profesionales para el desarrollo de la actuación se estima igualmente en el 10 % del coste de las obras de urbanización y acometidas. Así:

Coste 10% sobre 907.598,26 € = 90.759,83 €

Por último se establecen las siguientes partidas de reserva:

- Previsión de posibles elementos correctores de barrera acústica:

Coste: 50 m x 2,5m x 175 € = 21.875,00 €

Con todo, el total de los costos previstos para las obras de urbanización será de UN MILLON NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS Y NUEVE CENTIMOS DE EURO (1.095.233,09 €)

Estos valores están dentro de la repercusión normal de los costes sobre el valor final de las viviendas y equipamientos , teniendo en cuenta que las obras contempladas en este PPO, y por tanto en el Estudio Económico, habrán de ser completadas con las interiores de cada una de las manzanas, que se referirán al viario y espacios libres privados.

San Roque, a septiembre de 2023

Fdo: María de la Paz Vargas López

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 347 de 375

DOCUMENTO 5
PLANOS

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 348 de 375

PLANOS DE INFORMACIÓN

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 349 de 375

5m 10m 20m
ESCALA

NORTE

Las Presas
La Venena
Colmena
La Molinilla
Arroyo
Cortijo Las Corbachas
Casa de Santa Rosalía
Depósito de Agua
Cjo. El Palmar
Cortijo El Almendral
Las Margaritas
Polideportivo
Colegio
Cementerio
Centro Infantil
Centro de Salud
Mercado
I.E.S.
Guardia Civil
Capilla
Casa de la Juventud
SAN ROQUE
Bda. La Paz
Depósito de Agua
Ermita
Centro de Día
Campo Mpal. Manolo Mesa
Telefónica
Juzgados
Residencia Militar
Teatro
Plaza de Toros
Colegio
Pabellón Municipal
INEM
Correos
Palacio de los Gobernadores
Capilla
Iglesia
Ayuntamiento
Colegio
O.T.M.
Escuela de Hostelería
N-340
Eastman
Arroyo

Doc. Validación:3TVARFSDRJTNAA27G3XT2SGSM3
Firmado por: Maria de la Paz Vargas Lopez
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 350 de 375

TAMAÑO DE IMPRESION DIN A2 (420 x 594mm)

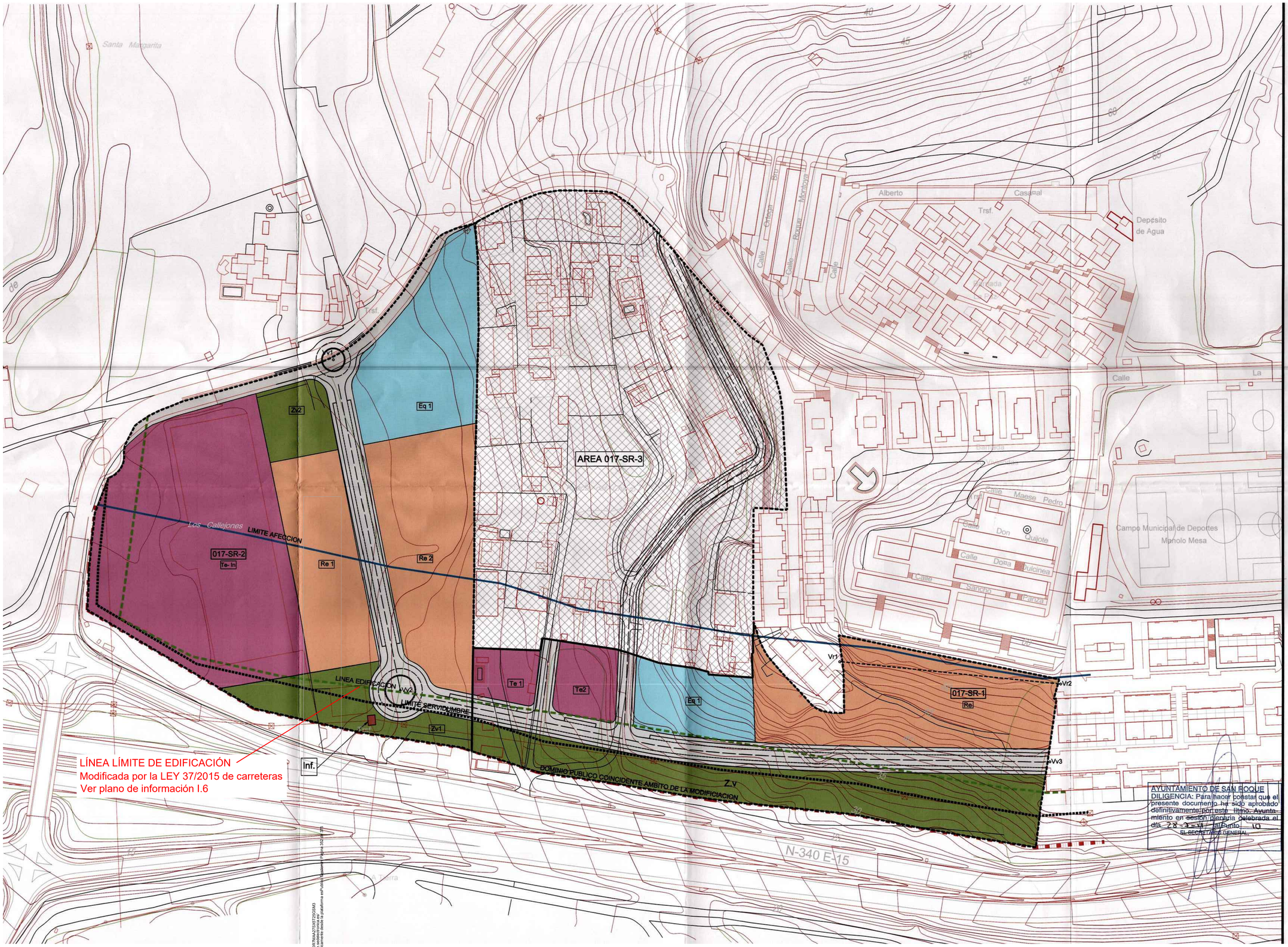
PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	GIMELO S.L.		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 5.000	SEPTIEMBRE 2023	SITUACIÓN	I.1



TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

Validación:3TWARPRJRNAA37SXR7Z5QSM3
Este documento ha sido firmado electrónicamente en la plataforma esPublico Gestiona | Página 351 de 376
Puede verificar la integridad de este documento mediante el código seguro de verificación (CSV) incluido en el mismo

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	GIMELO S.L.		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 2.000	SEPTIEMBRE 2023	EMPLAZAMIENTO	I.2



LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
Modificada por la LEY 37/2015 de carreteras
Ver plano de información I.6

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este último Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 - 3 - 17 al punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,

5m 10m 20m
ESCALA

NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION SUP.= 100.967 m2
- AREA 017-SR-1 SUP.= 24.870 m2
- Zv ZONA VERDE SUP. 7.497 m2
- VIARIOS SUP. 5.254 m2
- Te1 TERCIARIO 1 SUP. 1.000 m2
- Te2 TERCIARIO 2 SUP. 1.338 m2
- Eq1 EQUIPAMIENTO 1 (dotacional) SUP. 2.438 m2
- Re RESIDENCIAL SUP. 7.343 m2
- AREA 017-SR-2 SUP.= 39.282 m2
- Zv1 ZONA VERDE 1 SUP.2.614 m2
- Zv2 ZONA VERDE 2 SUP.1.508 m2
- INFRAESTRUCTURAS (C.T.) SUP. 22 m2
- VIARIOS SUP. 5.032 m2
- Te In TERCIARIO INDUSTRIAL SUP. 13.792 m2
- Eq1 EQUIPAMIENTO 1 (dotacional) SUP. 5.285 m2
- Re1 RESIDENCIAL 1 SUP. 4.432 m2
- Re2 RESIDENCIAL 2 SUP. 6.597 m2
- PLAN PARCIAL S.U.R.S AREA 017-SR-3 SUP.= 36.815 m2
- Vr1 Vr2 VIARIO RECOMENDADO
- Vv1 Vv2 Vv3 VIARIO VINCULANTE

AFECCIONES

- LIMITE DE LA EDIFICACION
- LIMITE DE DOMINIO PUBLICO
- LIMITE DE LA SERVIDUMBRE
- LIMITE DE AFECCION DE CARRETERA

EL ARQUITECTO MUNICIPAL:
NICOLAS MONCADA GARCIA

INNOVACION DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN EL AREA 017-SR EN SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

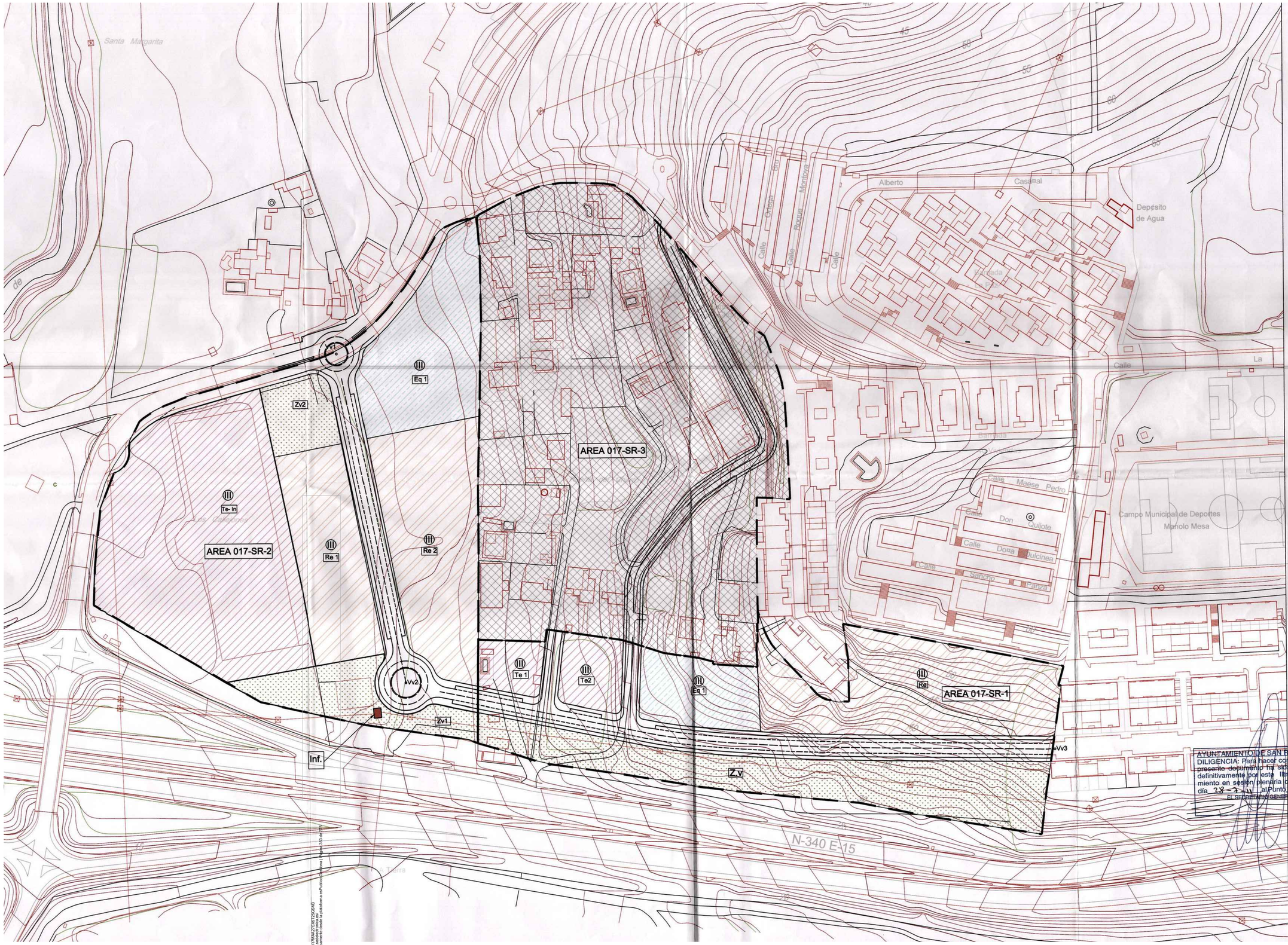
TITULO DEL PLANO

clave

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

Este documento ha sido firmado por MARIA DE LA PAZ VARGAS LOPEZ con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios, Validación con CSV STWARFSDR7MAA7SX7Z5GSM3
Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.serviciosmin.gob.es/es-ES/Paginas/verificarfirma.aspx, introduciendo este código electrónico:

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	GIMELO S.L.	smarklimited21	MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	INNOVACIÓN DEL PGOU POR MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL AREA 017-SR ORDENACIÓN PORMENORIZADA - PROPUESTA NO VINCULANTE	I.3



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

REFERENCIAS

LEYENDA

- AMBITO DE LA MODIFICACION SUP.= 100.967 m2
- AREA 017-SR-1 SUP.= 24.870 m2
- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO DE USO PUBLICO. SUP. 7.497 m2
- TERCIARIO 1 SUP. 1.000 m2 nº de alturas: III
- TERCIARIO 2 SUP. 1.338 m2 nº de alturas: III
- EQUIPAMIENTO 1 (dotacional) SUP. 2.438 m2 nº de alturas: III
- RESIDENCIAL SUP. 7.343 m2 nº de alturas: III
- AREA 017-SR-2 SUP.= 39.282 m2
- (1) SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO DE USO PUBLICO. SUP. 2.614 m2
- (2) SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO DE USO PUBLICO. SUP. 1.508 m2
- TERCIARIO IND SUP 13.792m2 nº de alturas: III
- EQUIPAMIENTO 1 (dotacional) SUP. 5.285 m2 nº de alturas: III
- RESIDENCIAL 1 SUP. 4.432 m2 nº de alturas: III
- RESIDENCIAL 2 SUP. 6.597 m2 nº de alturas: III
- INFRAESTRUCTURAS (C.T.) SUP. 22 m2
- PLAN PARCIAL S.U.R.S. AREA 017-SR-3 SUP.= 36.815 m2

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 - 3 - [illegible] al Punto [illegible]
EL SECRETARIO GENERAL

EL ARQUITECTO MUNICIPAL:

NICOLAS MONCADA GARCIA

INNOVACIÓN DEL PGOU POR MODIFICACION PUNTUAL EN EL AREA 017-SR EN SAN ROQUE. T.M. DE SAN ROQUE

TITULO DEL PLANO: ORDENACION PORMENORIZADA

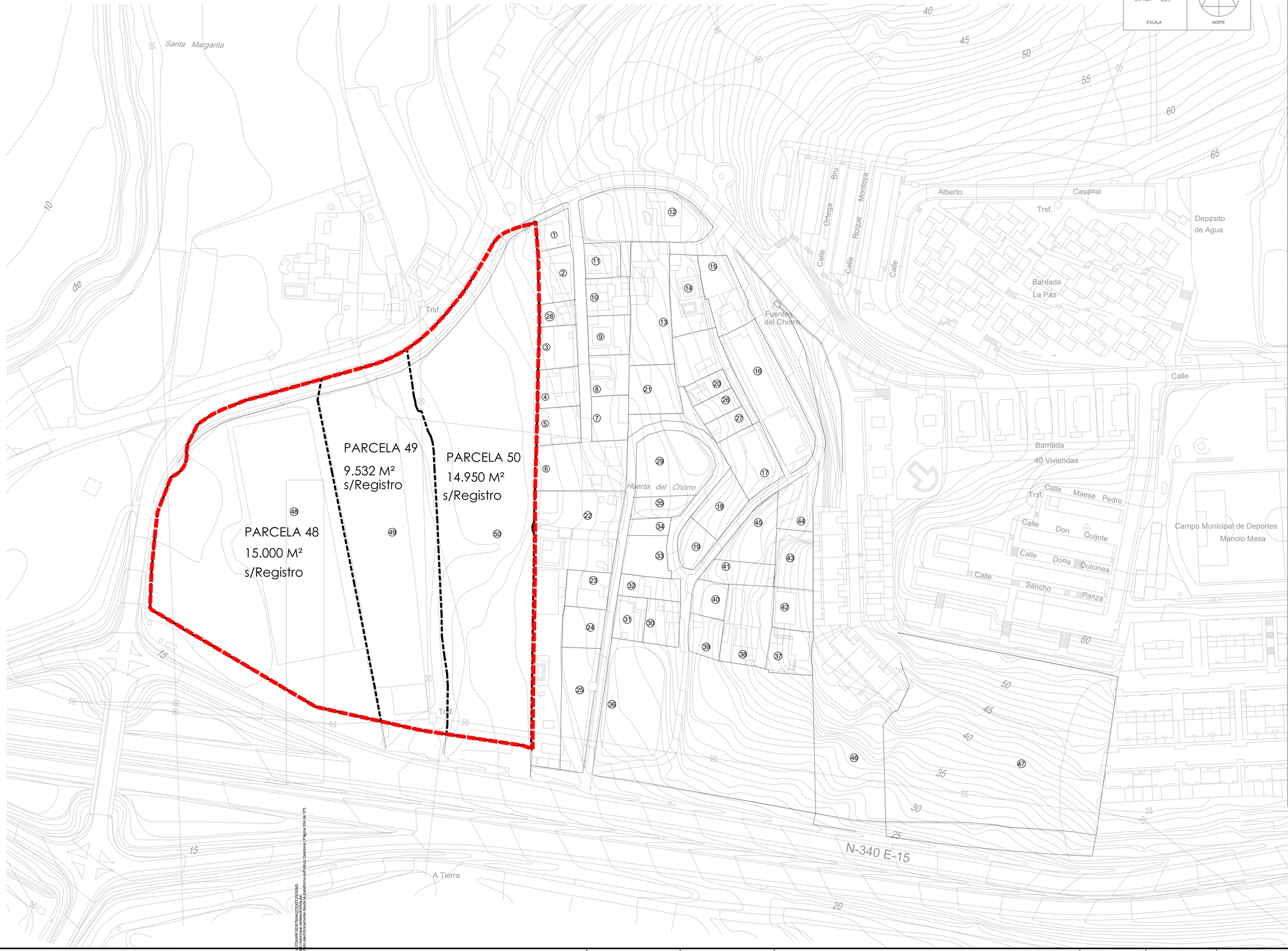
clave

numero

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

Este documento ha sido firmado por MARIA DE LA PAZ VARGAS LOPEZ el día 26/09/2023 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios, Validación con CSV STWARFSDR7MMXZ7S5TZSSSM3 y fecha 26/09/2023 13:53:06 Este documento ha sido firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	GIMELO S.L.		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	INNOVACIÓN DEL PGOU POR MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL AREA 017-SR ORDENACIÓN PORMENORIZADA - ORDENACIÓN VOLUMENES	I.4



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
① D. FRANCISCO HUERTAS TAMARAL.
② Dª. SILVIA J. OROZCO TOLEDO
③ Dª. ROSA CHAVES GOMEZ
④ D. Mª. CARMEN BARRENOBENAVIDES
⑤ Dª. ANA MARIA SERRANO ARAL
⑥ D. JOSE LUIS ANTA VAZQUEZ
⑦ Dª. Mª. CARMEN GUERRERO V.
⑧ Dª. MERCEDES SANCHEZ LIRIO
⑨ D. JOSE CALVO GARCIA
⑩ D. MANUEL CANTERO ESPINOSA
⑪ D. JUAN CARLOS CAMPOS CARMANA
⑫ D. PETER FRANCIS JOSEP CULATTO
⑬ D. FELIX MATEOS DE LA ROSA
⑭ D. ANGEL CORTES MOLINA
⑮ DESCONOCIDO
⑯ DESCONOCIDO
⑰ D. JESUS HOLGADO GARCIA
⑱ D. FRANCISCO ROMO PARRA
⑲ D. JUAN ORTEGA GARCIA
⑳ D. JUAN RODRIGUEZ GIL
㉑ D. ELOY PEREZ PINILLOS
㉒ DESCONOCIDO
㉓ D. J. MANUEL CARRASCO VALERO
㉔ D. ANTONIO CALVENTE SALAS
㉕ DESCONOCIDO
㉖ DESCONOCIDO
㉗ DESCONOCIDO
㉘ DESCONOCIDO
㉙ Dª. ALICIA GOMEZ ROJAS
㉚ D. PEDDRO ALBA PATIÑO
㉛ D. FRANCISCO MACIAS ALVAREZ
㉜ D. JUAN ORTEGA GARCIA
㉝ D. MARCELINO FRIAS ESTEBAN
㉞ D. FRANCISCO SANCHEZ OJEDA
㉟ D. JOSE PEREZ IGLESIAS
㊱ DESCONOCIDO
㊲ D. JUAN JOSE PALMA GAVINO
㊳ D. DAMIAN SANCHEZ BAREA
㊴ D. DIEGO CUADRO NUÑEZ
㊵ Dª. ANA M. SANMARTIN AZAUSTRE
㊶ D. JUSTO GAVILAN TORREJON
㊷ D. DIEGO BAUTISTA REYES
㊸ DESCONOCIDO
㊹ DESCONOCIDO
㊺ Dª. Mª. ANGELES PALMA HERNANDEZ
㊻ PEMAC, S.A.
㊼ JUNTA DE ANDALUCIA
㊽ ALISEDA SAU
㊾ ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS SL
㊿ GIMELO, S.L.

LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACION

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

Validación: 37WAR5CR7MAA27Z5QT25GSM3
Este documento ha sido firmado electrónicamente por la plataforma esPublico Gestiona | Página 354 de 375

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U. — ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L. — GIMELO S.L.

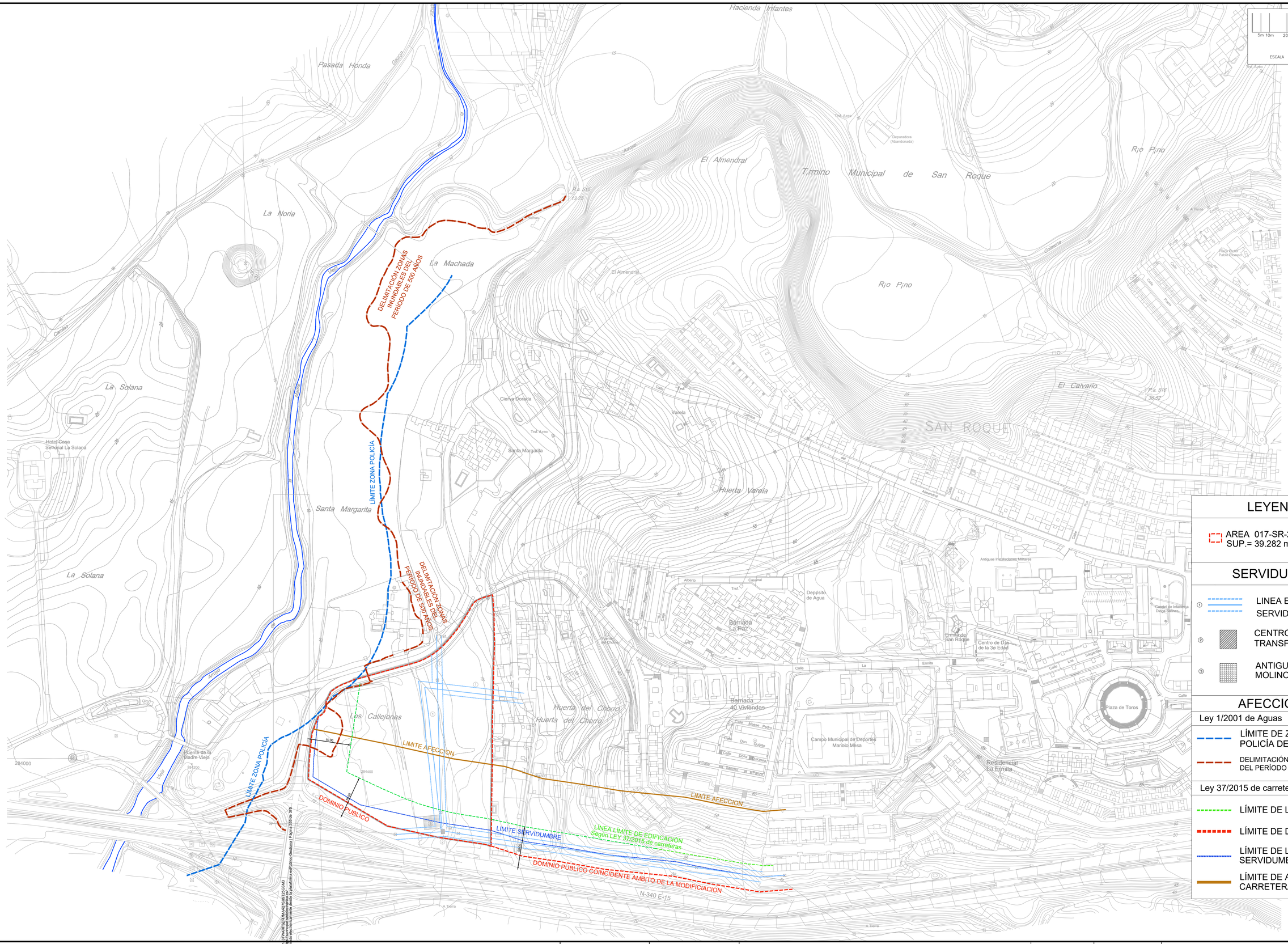
EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO

MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	I.5



LEYENDA

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

SERVIDUMBRES

① LINEA ELECTRICA M.T. SERVIDUMBRE 12.0M

② CENTRO DE TRANSFORMACION

③ ANTIGUO MOLINO EN RUINAS

AFECCIONES

Ley 1/2001 de Aguas

LÍMITE DE ZONA POLICÍA DEL ARROYO

DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES DEL PERÍODO DE 500 AÑOS

Ley 37/2015 de carreteras

LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO

LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE

LÍMITE DE AFECCIÓN DE CARRETERA

Validación: 3TWAFRDRTMA4ZTS5T2S5SM3
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 305 de 376

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	GIMELO S.L.		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 2.000	SEPTIEMBRE 2023	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	I.6

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN · MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

GEO PORTAL



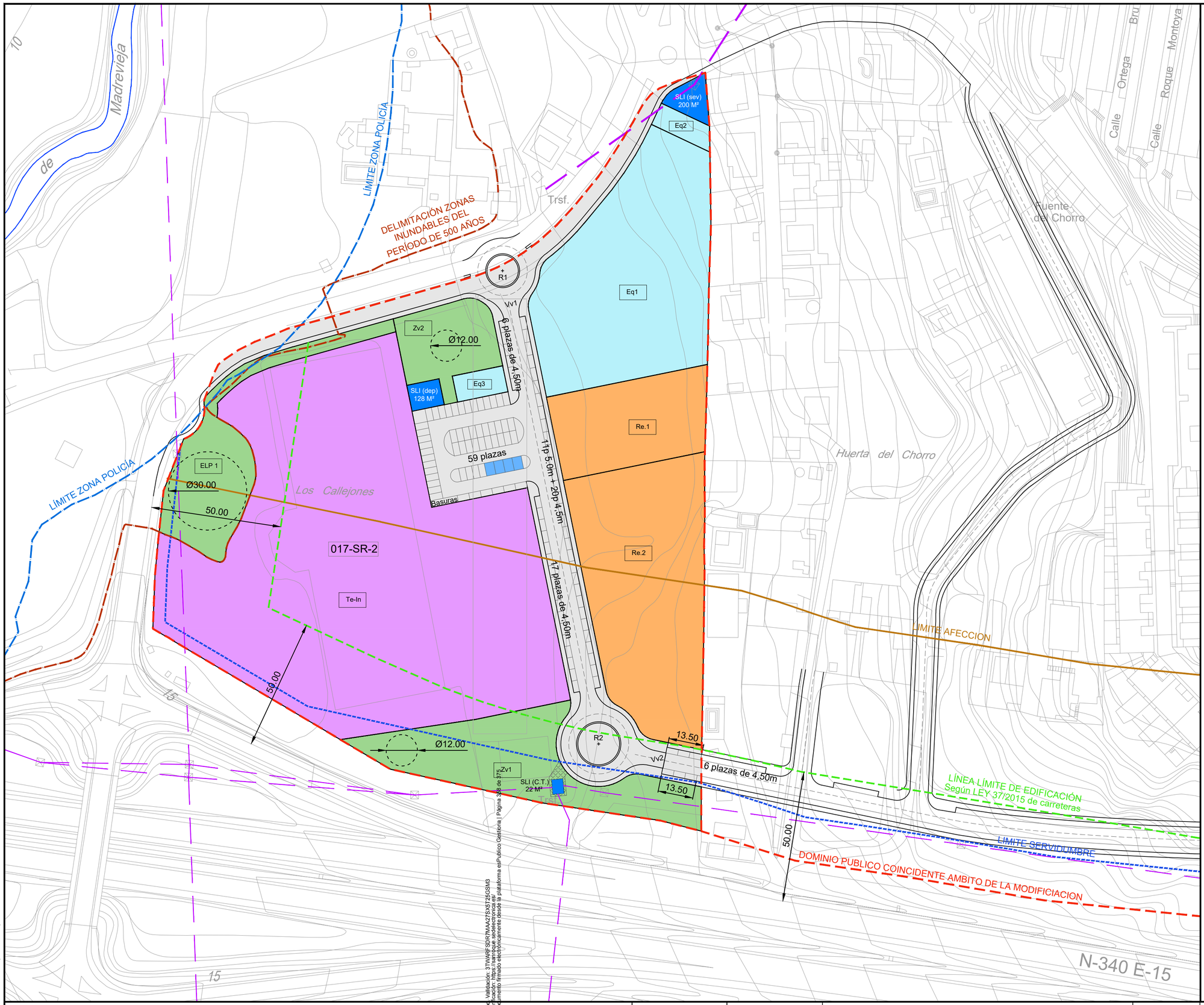
Validez: 3TWAPSRZRTMA23TSX0T25QSM3
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 356 de 375

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	GIMELO S.L.		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 2.000	SEPTIEMBRE 2023	MASAS DE AGUA SUBTERRÁNEA PHC 2015-2021	I.7

PLANOS DE ORDENACIÓN

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 357 de 375



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1		X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2		X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	A	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	B	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

Zv1	ZONA VERDE 1	2.614 M²
Zv2	ZONA VERDE 2	1.058 M²
ELP 1	ELP 1	1.808 M²
	S.L.I. (C.T.)	22 M²
	S.L.I. (dep)	128 M²
	S.L.I. (sev)	200 M²
	VIARIOS	6.480 M²
Te-In	TERCIARIO IND.	15.092 M²
Eq1	EQUIPAMIENTO 1 (dotacional)	5.005 M²
Eq2	EQUIPAMIENTO 2	203 M²
Eq3	EQUIPAMIENTO 3	200 M²
Re1	RESIDENCIAL 1	1.924 M²
Re2	RESIDENCIAL 2	4.548 M²
	Plaza Aparcamiento Minusvalidos	

AFECCIONES

Ley 1/2001 de Aguas

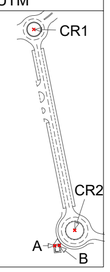
- LÍMITE DE ZONA POLICÍA DEL ARROYO
- DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES DEL PERÍODO DE 500 AÑOS

Ley 37/2015 de carreteras

- LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE
- LÍMITE DE AFECCIÓN DE CARRETERA

ESQUEMA FIJACIÓN COORDENADAS UTM

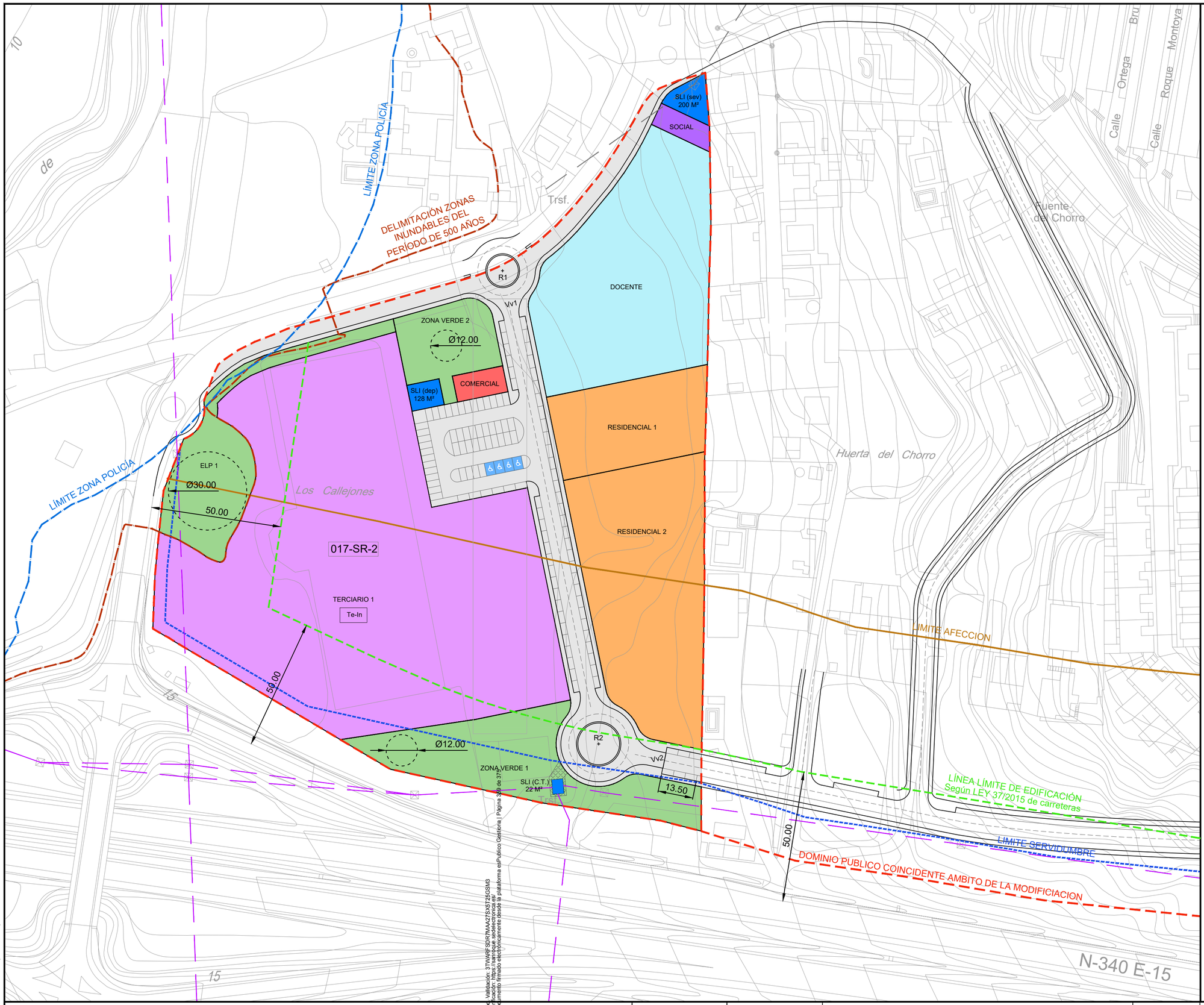
CR1		X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2		X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	A	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	B	X: 284487.600 Y: 4009863.990



Cod. Validación: 3TWARF5DR7MAA27SX5T25QSM3
Verificación: https://alcantarilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 875

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES: ALISEDA S.A.U. / ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L. / MELO S.L.	EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA		1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	ZONIFICACIÓN	O.1



Cod. Validación: 3TVWAPF3DR7MAA27SX5T25QSM3
Verificación: https://sede.dipalme.org/verifirma.nsf/verifirma.xsp
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 37

5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1		X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2		X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	A	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	B	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

Zv1	ZONA VERDE 1	2.614 M²
Zv2	ZONA VERDE 2	1.058 M²
ELP 1	ELP 1	1.808 M²
	S.L.I. (C.T.)	22 M²
	S.L.I. (dep)	128 M²
	S.L.I. (sev)	200 M²
	VIARIOS	6.480 M²
Te-In	TERCIARIO IND.	15.092 M²
Eq1	EQUIPAMIENTO 1 (dotacional)	5.005 M²
Eq2	EQUIPAMIENTO 2	203 M²
Eq3	EQUIPAMIENTO 3	200 M²
Re1	RESIDENCIAL 1	1.924 M²
Re2	RESIDENCIAL 2	4.548 M²
	Plaza Aparcamiento Minusvalidos	

AFECCIONES

Ley 1/2001 de Aguas

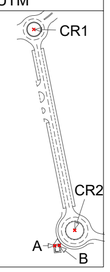
- LÍMITE DE ZONA POLICÍA DEL ARROYO
- DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES DEL PERÍODO DE 500 AÑOS

Ley 37/2015 de carreteras

- LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE
- LÍMITE DE AFECCIÓN DE CARRETERA

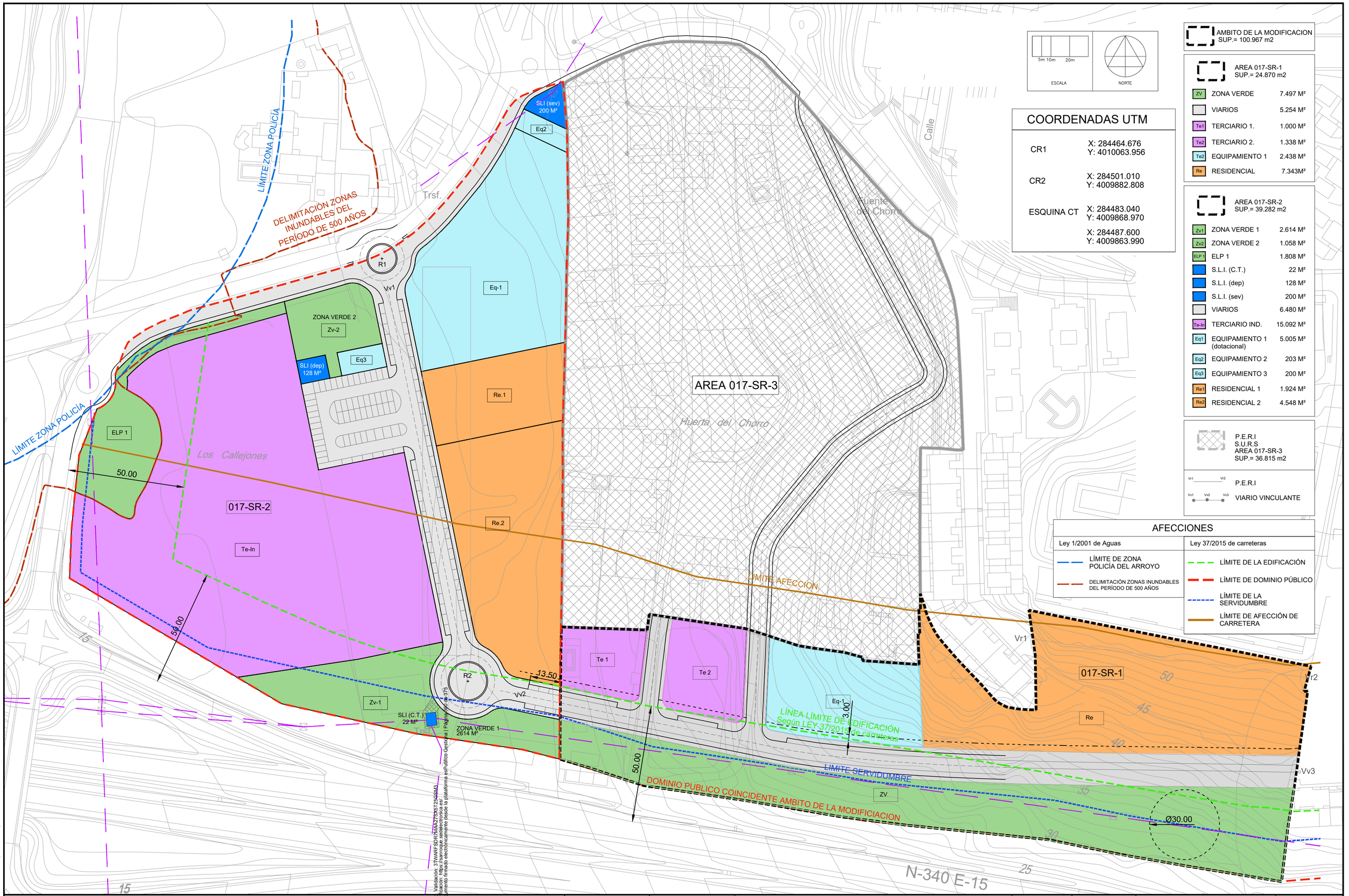
ESQUEMA FIJACIÓN COORDENADAS UTM

CR1		X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2		X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	A	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	B	X: 284487.600 Y: 4009863.990



TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	MELO S.L.		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA	O.2



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAZ27S7K5725GSM3
Verificación: https://sede.dipalme.org/verifydocs.html
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 375

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	MELO S.L.		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	RELACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PGOU	O.3

5m 10m 20m
ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AMBITO DE LA MODIFICACION
SUP.= 100.967 m2

AREA 017-SR-1
SUP.= 24.870 m2

P.E.R.I.
S.U.R.S.
AREA 017-SR-3
SUP.= 36.815 m2

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

Zv1	(1)SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO DE USO PUBLICO	2.614 M²
Zv2	(2)SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO DE USO PUBLICO	1.058 M²
ELP 1	(3)SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO DE USO PUBLICO	1.808 M²
Te-In	TERCIARIO IND. nº de alturas II	15.092 M²
Eq1	EQUIPAMIENTO 1 (dotacional) nº de alturas III	5.005 M²
Eq2	EQUIPAMIENTO 2 (dotacional) nº de alturas III	203 M²
Eq3	EQUIPAMIENTO 3 (dotacional) nº de alturas III	200 M²
Re1	RESIDENCIAL 1 nº de alturas III	1.924 M²
Re2	RESIDENCIAL 2 nº de alturas III	4.548 M²
	S.L.I. (C.T.)	22 M²
	S.L.I. (dep)	128 M²
	S.L.I. (sev)	200 M²

Código Validación: 3TWARFSDR7MAA27SXST25GSM3
Verificación en https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 375

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U.

ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.

MELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO
MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

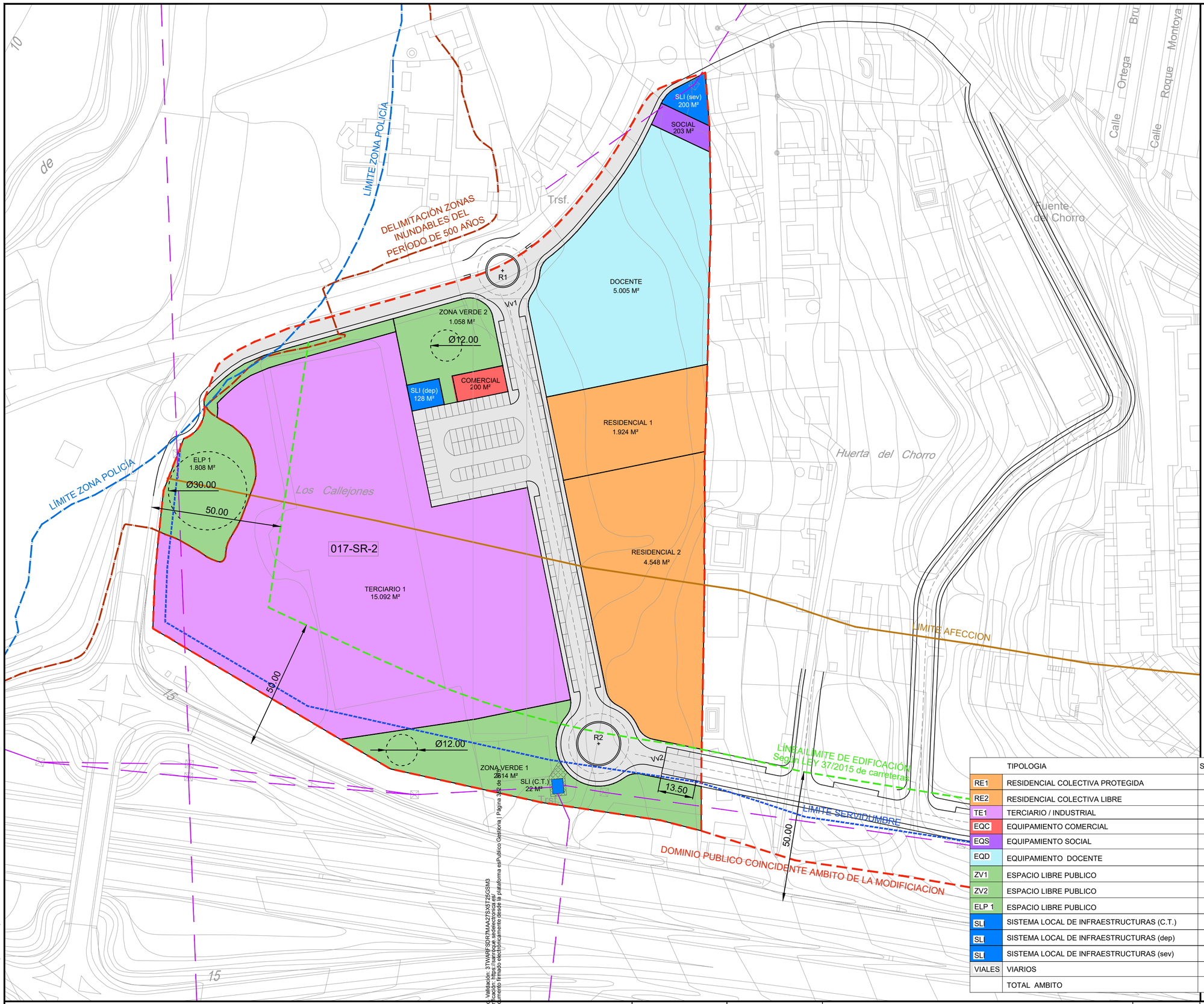
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS: 1 : 1.000

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

DESIGNACION DEL PLANO: ZONA DE ORDENANZA Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Nº PLANO: O.4



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

ZONA VERDE 1	2.614 M²
ZONA VERDE 2	1.058 M²
ELP 1	1.808 M²
S.L.I. (C.T.)	22 M²
S.L.I. (dep)	128 M²
S.L.I. (sev)	200 M²
VIARIOS	6.480 M²
TERCIARIO IND.	15.092 M²
EQ. DOCENTE	5.005 M²
EQ. SOCIAL	203 M²
EQ. COMERCIAL	200 M²
RESIDENCIAL 1	1.924 M²
RESIDENCIAL 2	4.548 M²

AFECCIONES

Ley 1/2001 de Aguas

- LÍMITE DE ZONA POLICÍA DEL ARROYO
- DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES DEL PERÍODO DE 500 AÑOS

Ley 37/2015 de carreteras

- LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE
- LÍMITE DE AFECCIÓN DE CARRETERA

	TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF.	e= M² / M²	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
RE1	RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	1.924 M²	4.950 M²	2.573	IIII + TOLER.	58
RE2	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	4.548 M²	11.549 M²	2.539	IIII + TOLER.	138
TE1	TERCIARIO / INDUSTRIAL	15.092 M²	7.070 M²	0.468	II + TOLER.	
EQC	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	200 M²				
EQS	EQUIPAMIENTO SOCIAL	203 M²				
EQD	EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.005 M²				
ZV1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	2.614 M²				
ZV2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.058 M²				
ELP 1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.808 M²				
SLI	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.)	22 M²				
SLI	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (dep)	128 M²				
SLI	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (sev)	200 M²				
VIALES	VIARIOS	6.480 M²				
	TOTAL AMBITO	39.282 M²	23.569 M²	0,600	--	196

Código Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación en https://sede.dipualba.es/validezdocumentos
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3/3

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U.

ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.

MELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO

MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS: 1 : 1.000

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

DESIGNACION DEL PLANO: PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Nº PLANO: O.5

5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

ALTURAS

RESIDENCIAL 1

ALTURA MAX: ALTURA MEDIA 4 PLANTAS O 14M DE ALTURA REGULADORA
EN 5ª PLANTA, EN LOS HITOS, DEL 50% DE LA 4ª.

RESIDENCIAL 2

ALTURA MAX: ALTURA MEDIA 4 PLANTAS O 14M DE ALTURA REGULADORA
EN 5ª PLANTA, EN LOS HITOS, DEL 50% DE LA 4ª.

TERCIARIO INDUSTRIAL

ALTURA MAX: 10.5M DE ALTURA REGULADORA
EN LOS HITOS 13.5M, OCUPACION MAXIMA DEL 10%

	TIPOLOGIA	SUPERFICIES	TECHO MAX EDIF.	e= M² / M²	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
RE1	RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	1.924 M²	4.950 M²	2.573	IIII + TOLER.	58
RE2	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	4.548 M²	11.549 M²	2.539	IIII + TOLER.	138
TE1	TERCIARIO / INDUSTRIAL	15.092 M²	7.070 M²	0.468	II + TOLER.	
EQC	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	200 M²				
EQS	EQUIPAMIENTO SOCIAL	203 M²				
EQD	EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.005 M²				
ZV1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	2.614 M²				
ZV2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.058 M²				
ELP 1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.808 M²				
SLI	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.)	22 M²				
SLI	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (dep)	128 M²				
SLI	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (sev)	200 M²				
VIALES	VIARIOS	6.480 M²				
	TOTAL AMBITO	39.282 M²	23.569 M²	0,600	--	196

LEYENDA

AMBITO DE LA MODIFICACION
SUP.= 100.967 m2

AREA 017-SR-1
SUP.= 24.870 m2

ZV SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO DE USOS 7.497 M²

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

Zv1 (1)SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO DE USO PUBLICO
2.614 M²

Zv2 (2)SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO DE USO PUBLICO
1.058 M²

ELP 1 (3)SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO DE USO PUBLICO
1.808 M²

P.E.R.I
S.U.R.S
AREA 017-SR-3
SUP.= 36.815 m2

AREA DE MOVIMIENTO
DE LA EDIFICACION

SLI (sev)
Eq2
III
Trsf.
RESIDENCIAL 1
Calle
R1
Vv1
Eq1
III
(2)SELDUP
Ø12.00
SLI (dep)
Eq3
III
3.00
RESIDENCIAL 1
IIII+ Toler.
Huerta del Chorro
AREA 017-SR-3
(3)SELDUP
Ø30.00
50.00
Los Callejones
TERCIARIO INDUSTRIAL
II+ Toler.
RESIDENCIAL 2
IIII+ Toler.
LINEA LIMITE DE EDIFICACIÓN
Según LEY 37/2015 de carreteras
50.00
R2
Vv2
Ø12.00
Ø30.00
(1)SELDUP
SLI (C.T.)
Trsf.
017-SR-1
SELDUP
Ø30.00
N-340 E-15
15
25
30
35
40
45
50

Copia Validación: 3TWARFSDR7MAA27SXST2GSM3
Verificación en https://sede.serclaveweb.es/ovfirma/validate
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 375

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U.

ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.

MELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO
MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

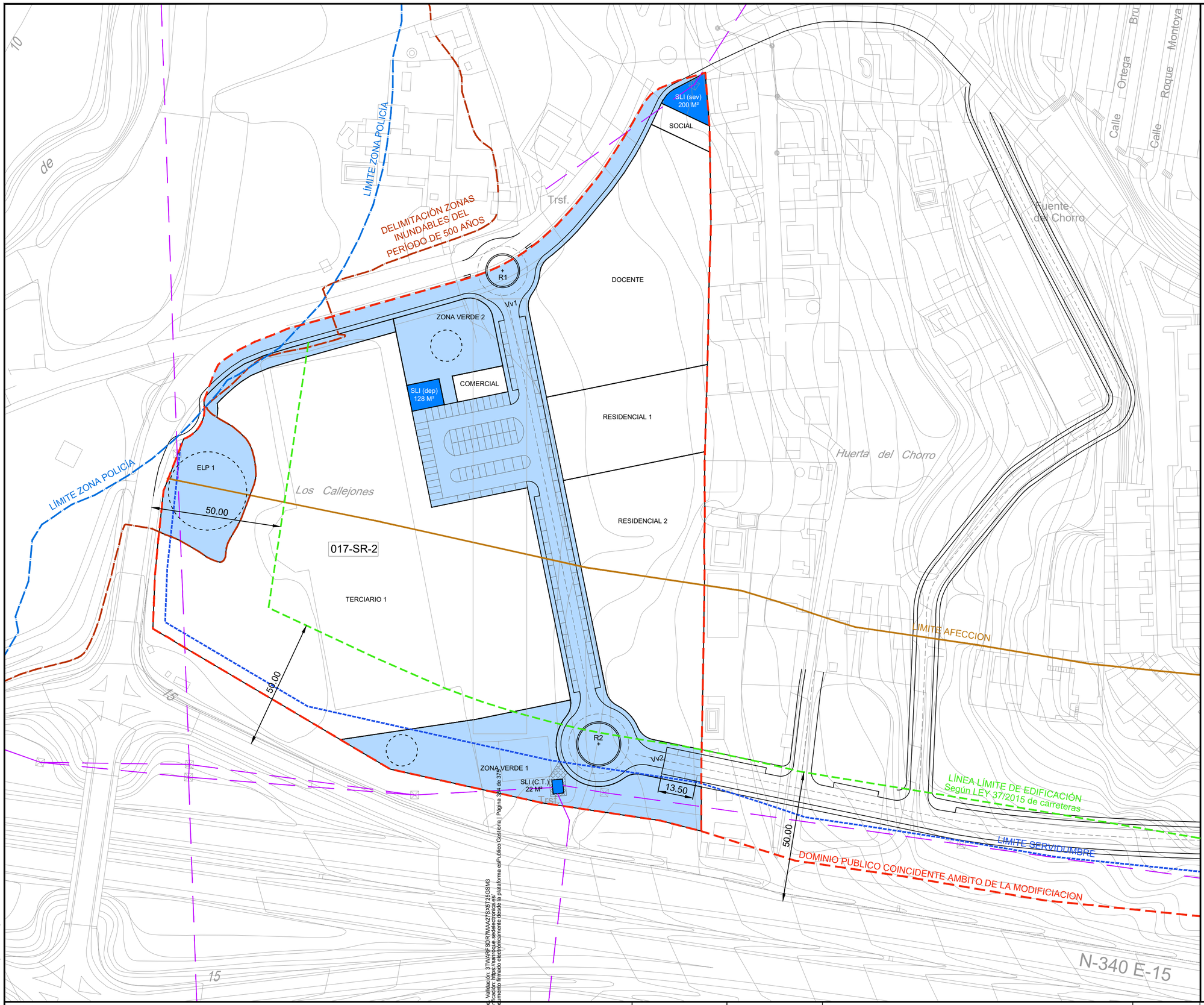
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS: 1 : 1.000

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

DESIGNACION DEL PLANO: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALTURAS

Nº PLANO: O.6



Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3/4 de 37

5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

PLAN DE ETAPAS

1º ETAPA

VIARIO Y ZONAS VERDES

AFECCIONES

Ley 1/2001 de Aguas

- LÍMITE DE ZONA POLICÍA DEL ARROYO
- DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES DEL PERÍODO DE 500 AÑOS

Ley 37/2015 de carreteras

- LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE
- LÍMITE DE AFECCIÓN DE CARRETERA

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U. — ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L. — [illegible] MELO S.L.

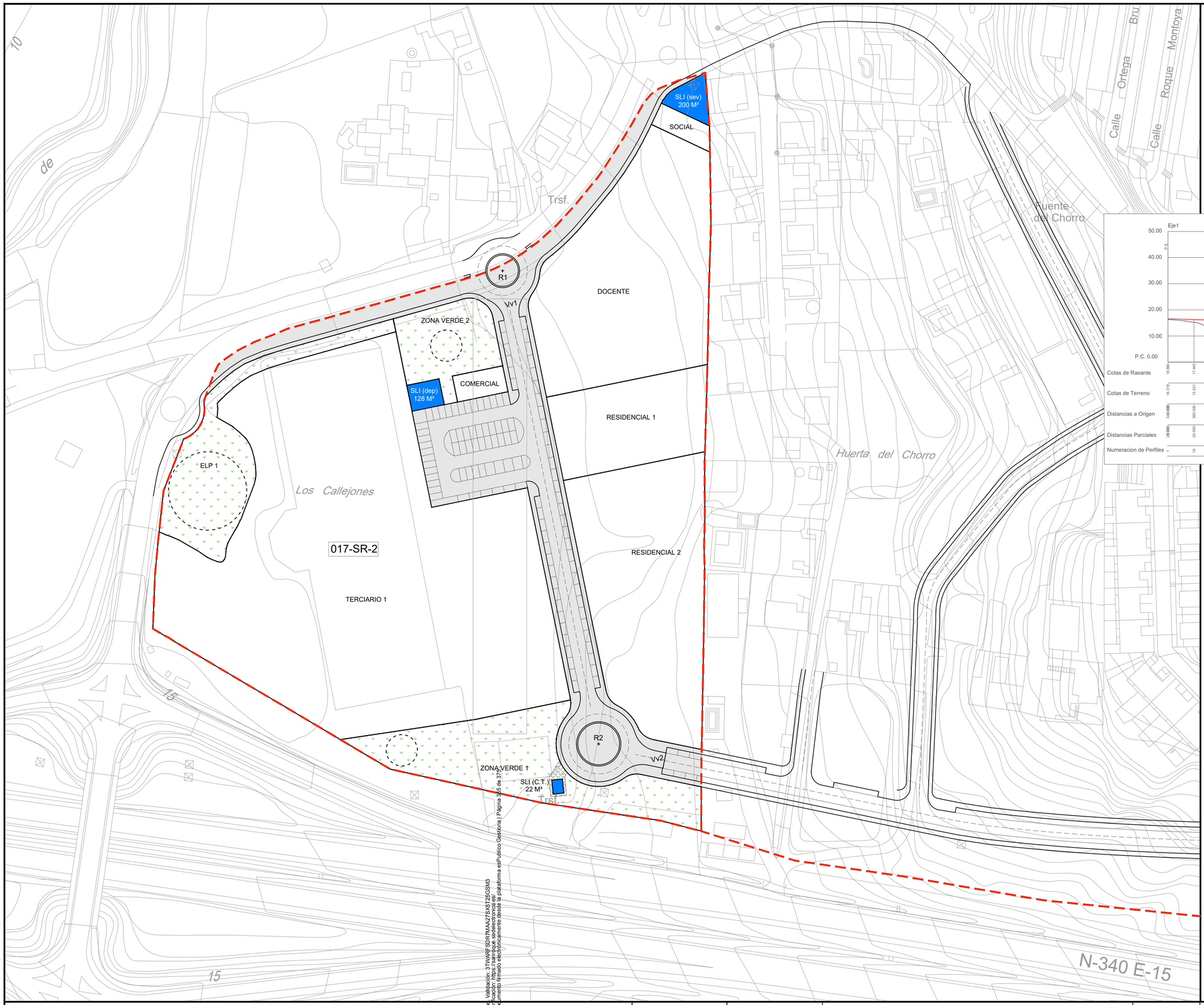
EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO

MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

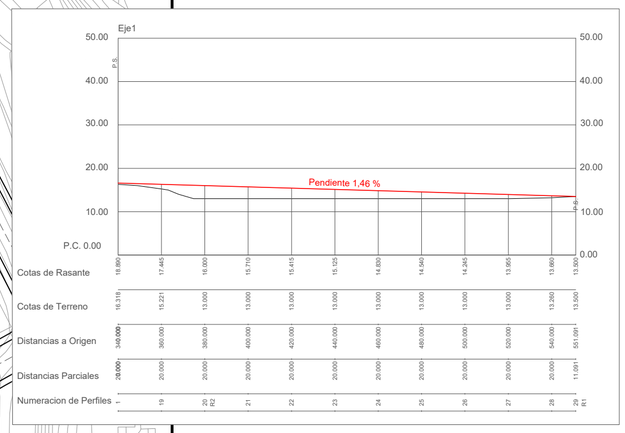
ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	PLAN DE ETAPAS	O.7



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE



PERFIL Longitudinal
ESCALAS: Vert :1000 --- Horiz : 2000

Código Validación: 3TW4RF9DR7MAA27SX5T26GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 365 de 373

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U.

ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.

MELO S.L.

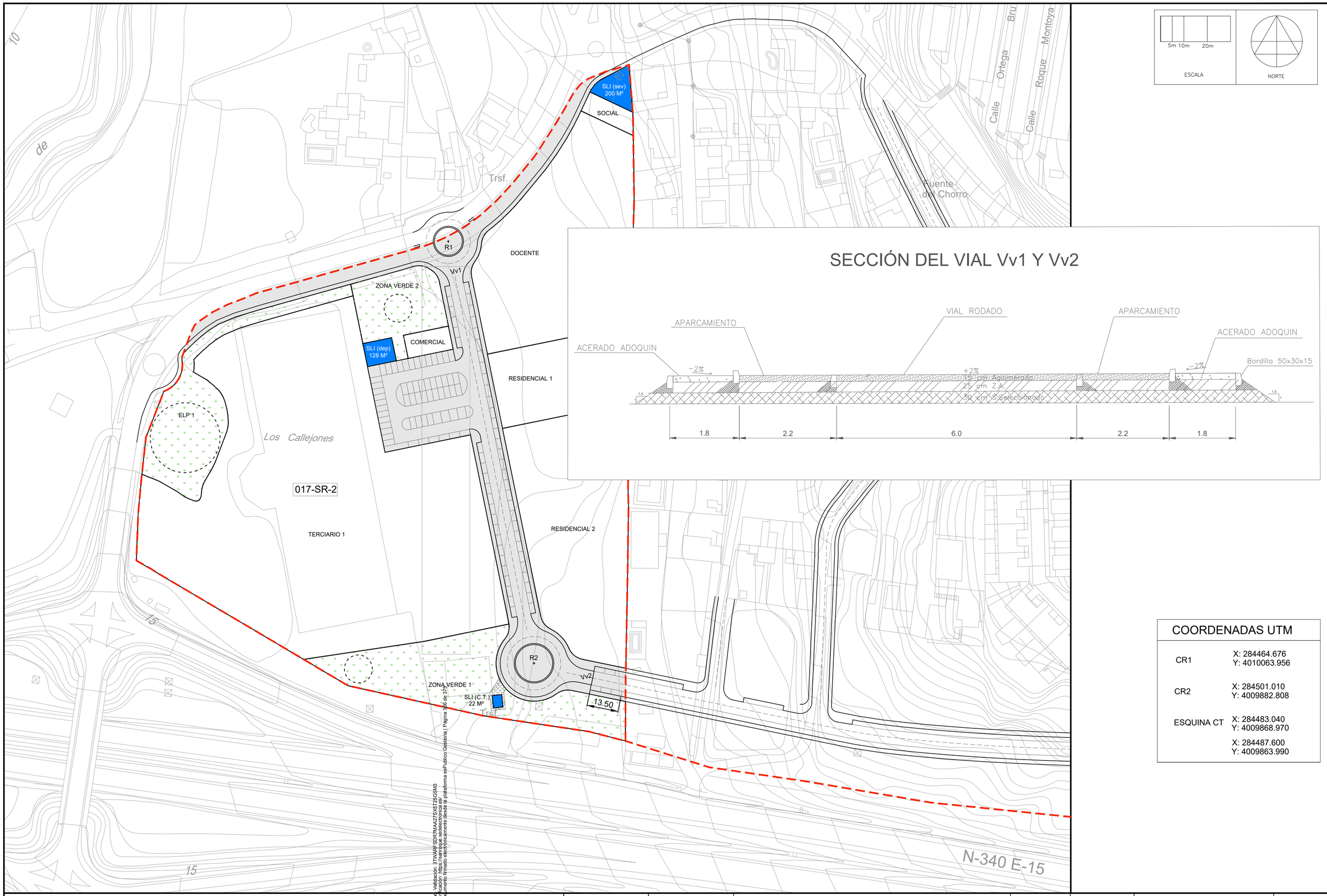
EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO

MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	ALINEACIONES Y RASANTE	O.8



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

SECCIÓN DEL VIAL Vv1 Y Vv2

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

Cód. Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedipualba.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 366 de 372

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U. — ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L. — MELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO: MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ, ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	SECCIONES	O.9

CONEXIÓN RED EXISTENTE
FECALES 400MM HORMIGÓN

CONEXIÓN RED EXISTENTE
DRENAJE 600MM HORMIGÓN

SLI (sev)
200 m²

Eq2
203 m²

Eq1
EQUIPAMIENTO 1
(dotacional)
SUP. 5.005 m²

ZV2 ZONA VERDE 2
SUP.1.058 m²

SLI (dep)
128 m²

Eq3
200 m²

Re1
RESIDENCIAL 1
SUP. 1.924 m²

Re2
RESIDENCIAL 2
SUP. 4.548 m²

ELP 1
SUP.1.808 m²

Te In
TERCIARIO INDUSTRIAL
SUP. 15.092 m²

ZV1 ZONA VERDE 1
SUP.2.614 m²

SLI (C.T.)
22 m²

R1

R2

VV2

Trsf.

Los Callejones

Huerta del Chorro

Fuente de Chorro

Calle Ortega Bru

Calle Roque Montoya

N-340 E-15

5m 10m 20m
ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

RED DE SANEAMIENTO

- Arqueta conexión red existente
- Red de saneamiento PVC-U
- Pozo de saneamiento
- Acometida de saneamiento

RED DE DRENAJE

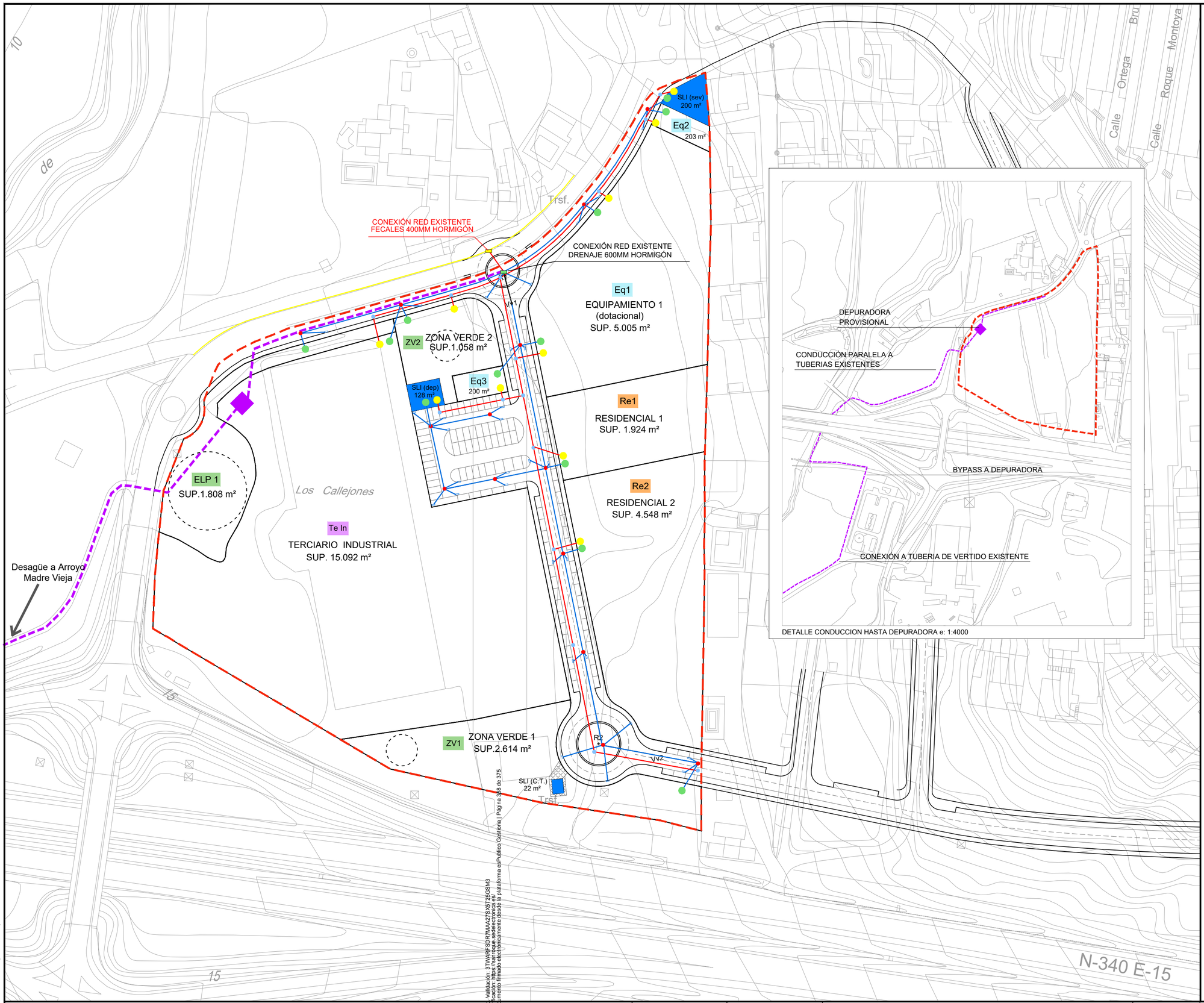
- Arqueta conexión red existente
- Red de drenaje PVC-U
- Pozo de drenaje
- Acometida de drenaje
- Imbornales

Nota: En tanto no se produzca la ampliación de la EDAR designada para dar servicio a este Sector según lo descrito en el punto 7.8.1 de la memoria, se deberá instalar una EDAR provisional que de servicio al mismo. Ver plano 10Bis.

Cód. Validación: 3TVARF3DR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 375

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	MELO S.L.		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	RED DE SANEAMIENTO Y RED DE DRENAJE	O.10



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

RED DE SANEAMIENTO

- Arqueta conexión red existente
- Red de saneamiento PVC-U
- Pozo de saneamiento
- Acometida de saneamiento

RED DE DRENAJE

- Arqueta conexión red existente
- Red de drenaje PVC-U
- Pozo de drenaje
- Acometida de drenaje
- Imbornales

EDAR Y RED PROVISIONAL

- Situación EDAR Provisional
- Red provisional

La depuradora provisional se encuentra localizada fuera de la zona inundable.

En el presente plano se sitúa la EDAR provisional que se ha de ejecutar en tanto no se lleva a efecto la ampliación de la EDAR actual en virtud del ANEXO 2 del Convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y el Ministerio de Medio Ambiente; ver Punto 7.8.1 de la Memoria.

El desagüe de la EDAR provisional al Arroyo Madre Vieja deberá de ser tramitado y aprobado ante la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y vertidos, así como contar con el VºBº de la confederación Hidrográfica afectada.

Cód. Validación: 31TWARF3DR7MAA27S4Y5726GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 368 de 375

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES: ALISEDA S.A.U. ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L. MELO S.L.	EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	ESCALAS 1 : 1.000	FECHA SEPTIEMBRE 2023	DESIGNACION DEL PLANO SITUACIÓN DE RED Y EDAR PROVISIONAL (MODIFICADO POR INTERPRETACIÓN INFORME ARGISA)	Nº PLANO O.10Bis

TUBERIA ABASTECIMIENTO EXISTENTE
FUNDICIÓN 150MM

CONEXIÓN RED EXISTENTE

R1

VV1

Eq1
EQUIPAMIENTO 1
(dotacional)
SUP. 5.005 m²

ZV2 ZONA VERDE 2
SUP.1.058 m²

Eq3
200 m²

SLI (dep)
128 m²

Re1
RESIDENCIAL 1
SUP. 1.924 m²

Re2
RESIDENCIAL 2
SUP. 4.548 m²

SLI (sev)
200 m²

Eq2
203 m²

ELP 1
SUP.1.808 m²

Te In
TERCIARIO INDUSTRIAL
SUP. 15.092 m²

ZV1 ZONA VERDE 1
SUP.2.614 m²

R2

VV2

SLI (C.T.)
22 m²

Trsf.

Los Callejones

Huerta del Chorro

Fuente del Chorro

Calle Ortega Bru

Calle Roque Montoya

N-340 E-15

5m 10m 20m
ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

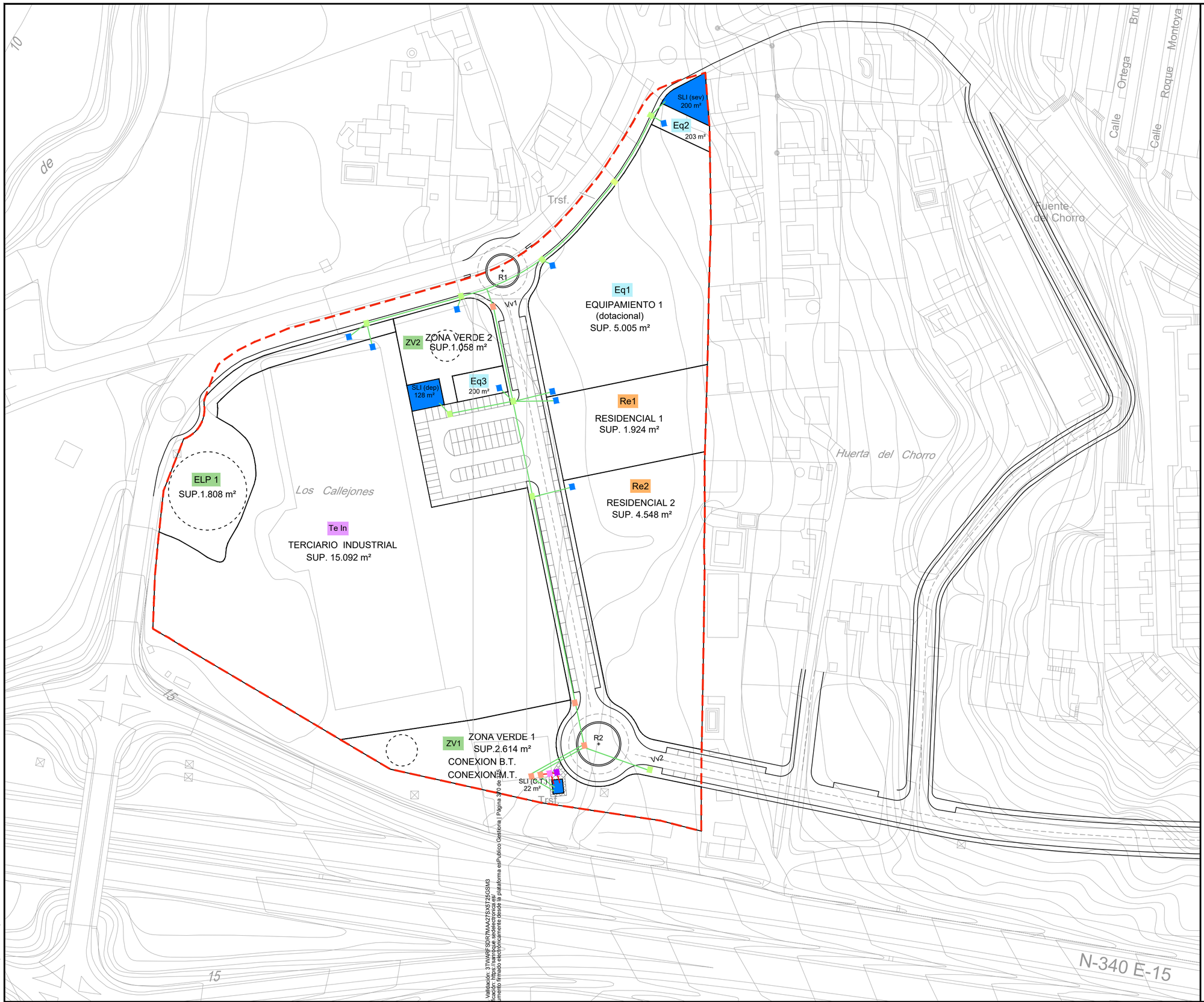
RED DE ABASTECIMIENTO

- Red de existente D=150mm fundición
- Red de Abastecimiento fundición
- Aqueta Vávula
- Acometida
- Hidrante
- Conexión red existente

CSV: validación: 3TVARF5DR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sede.dipalme.org/verifirma.html
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 369 de 375

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	MELO S.L.		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	RED DE ABASTECIMIENTO	O.11



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

MEDIA TENSIÓN

- Red de Media Tensión PVC.
- Aqueta 1
- Arqueta 2

BAJA TENSIÓN

- Red de Baja Tensión PVC
- Aqueta 1
- Arqueta 2
- Acometida

Código Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T26GSM3
Verificación en https://sanroque.sedipualba.es/ : Este documento ha sido firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3/3 de 5

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U.

ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.

MELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO

MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

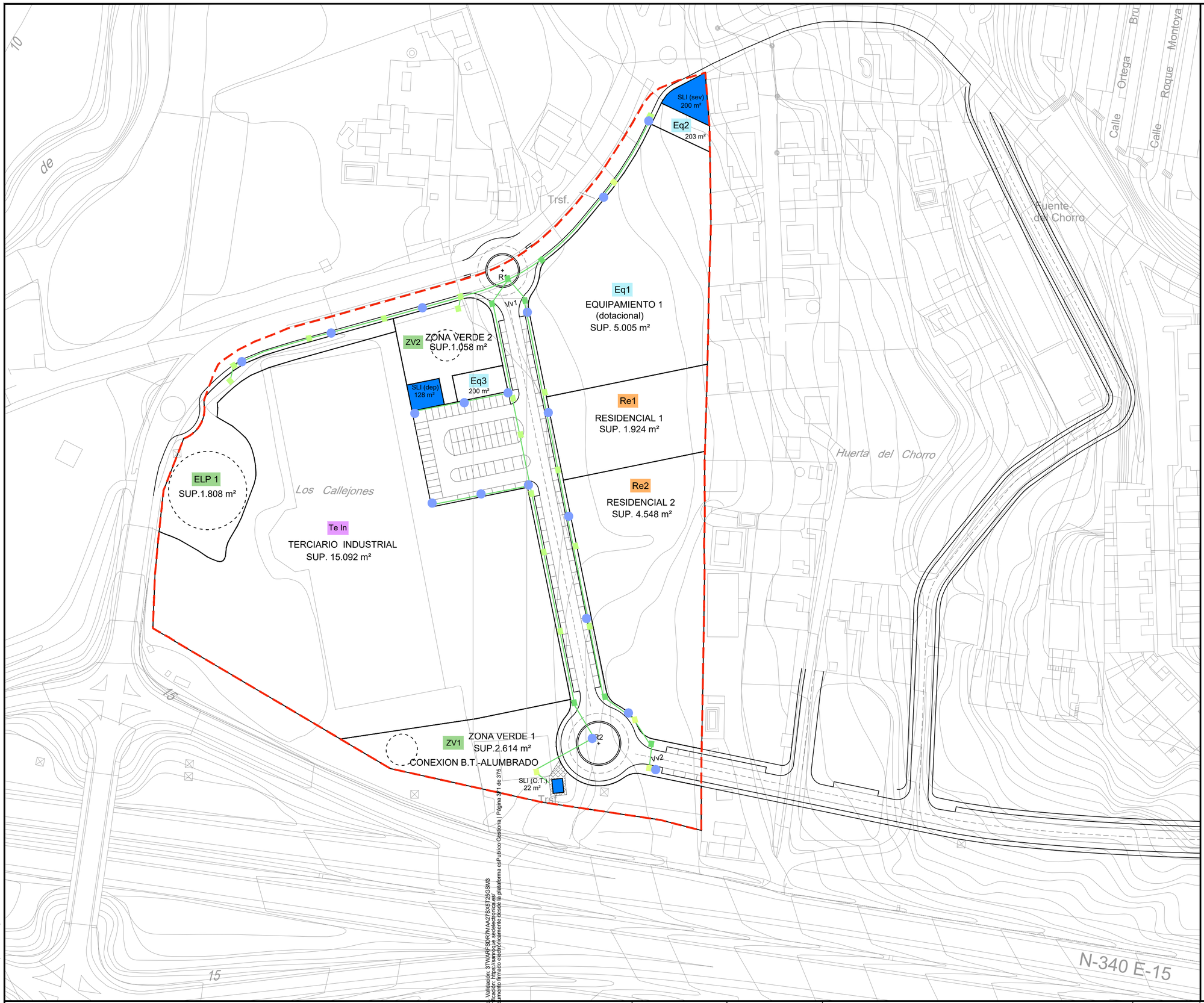
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS: 1 : 1.000

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

DESIGNACION DEL PLANO: RED DE MEDIA TENSIÓN Y RED DE BAJA TENSIÓN

Nº PLANO: O.12



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

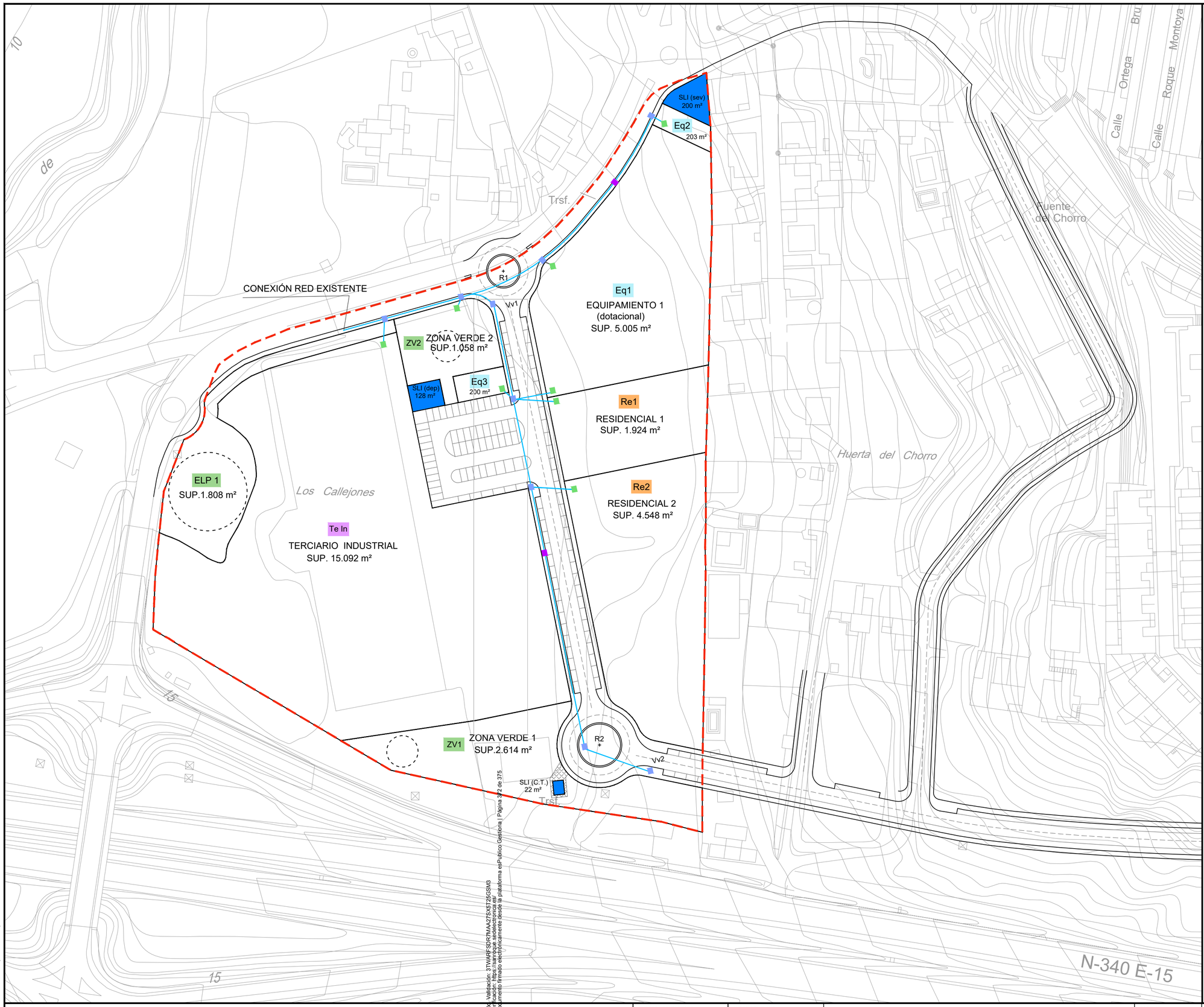
ALUMBRADO PÚBLICO

- Red de Alumbrado
- Aqueta registro
- Arqueta cruce
- Farola

Cód. Validación: 3TWARF3DR7MAA27SX5T72EGSM3
Verificación en https://sanroque.sedipualba.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:			EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PLANO		ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
ALISEDA S.A.U.	ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.	MELO S.L.		MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ ARQUITECTA	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2 DEL PGOU DE SAN ROQUE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	RED DE ALUMBRADO	O.13



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

RED DE TELECOMUNICACION

- Red de Telefonia PVC
- Aqueta H
- Arqueta D
- Acometida

Código Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación en https://sedipualba.dipalba.es/portafirmas/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3/2 de 375

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U. — ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L. — MELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO
MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	RED DE TELECOMUNICACIÓN	O.14

CONEXIÓN RED EXISTENTE

R1

VV1

ZV2 ZONA VERDE 2
SUP.1.058 m²

SLI (dep)
128 m²

Eq3
200 m²

Eq1
EQUIPAMIENTO 1
(dotacional)
SUP. 5.005 m²

SLI (sev)
200 m²

Eq2
203 m²

Re1
RESIDENCIAL 1
SUP. 1.924 m²

Re2
RESIDENCIAL 2
SUP. 4.548 m²

ELP 1
SUP.1.808 m²

Te In
TERCIARIO INDUSTRIAL
SUP. 15.092 m²

ZV1 ZONA VERDE 1
SUP.2.614 m²

R2

VV2

SLI (C.T.)
22 m²

Trsf.

Los Callejones

Huerta del Chorro

Fuente de Chorro

Calle Ortega Bru

Calle Roque Montoya

N-340 E-15

5m 10m 20m
ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

RED DE GAS

Red de Gas

Arqueta de registro

Acometida

CSV: Validación: 3TVARF5DR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sede.dgt.gob.es/es/vehiculos/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Pagina 373 de 375

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U.

ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.

MELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO

MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS: 1 : 1.000

FECHA: SEPTIEMBRE 2023

DESIGNACION DEL PLANO: RED DE GAS

Nº PLANO: O.15



CSV: Validación: 3TVARFSDR7MAA27SX5T25GSM3
Verificación: https://sede.dgt.gob.es/es/verifirma/ o en la sede electrónica
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 374 de 375

5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

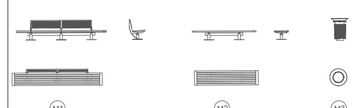
CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

VEGETACION

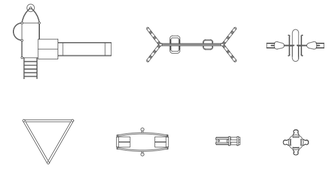
- SETO
- ACEBUCHE
- TIPUANA

MOBILIARIO URBANO



MOBILIARIO ZONA JUEGOS

Las áreas de juegos estarán dotadas de los siguientes elementos de juegos infantiles:



TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U.

ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.

MELO S.L.

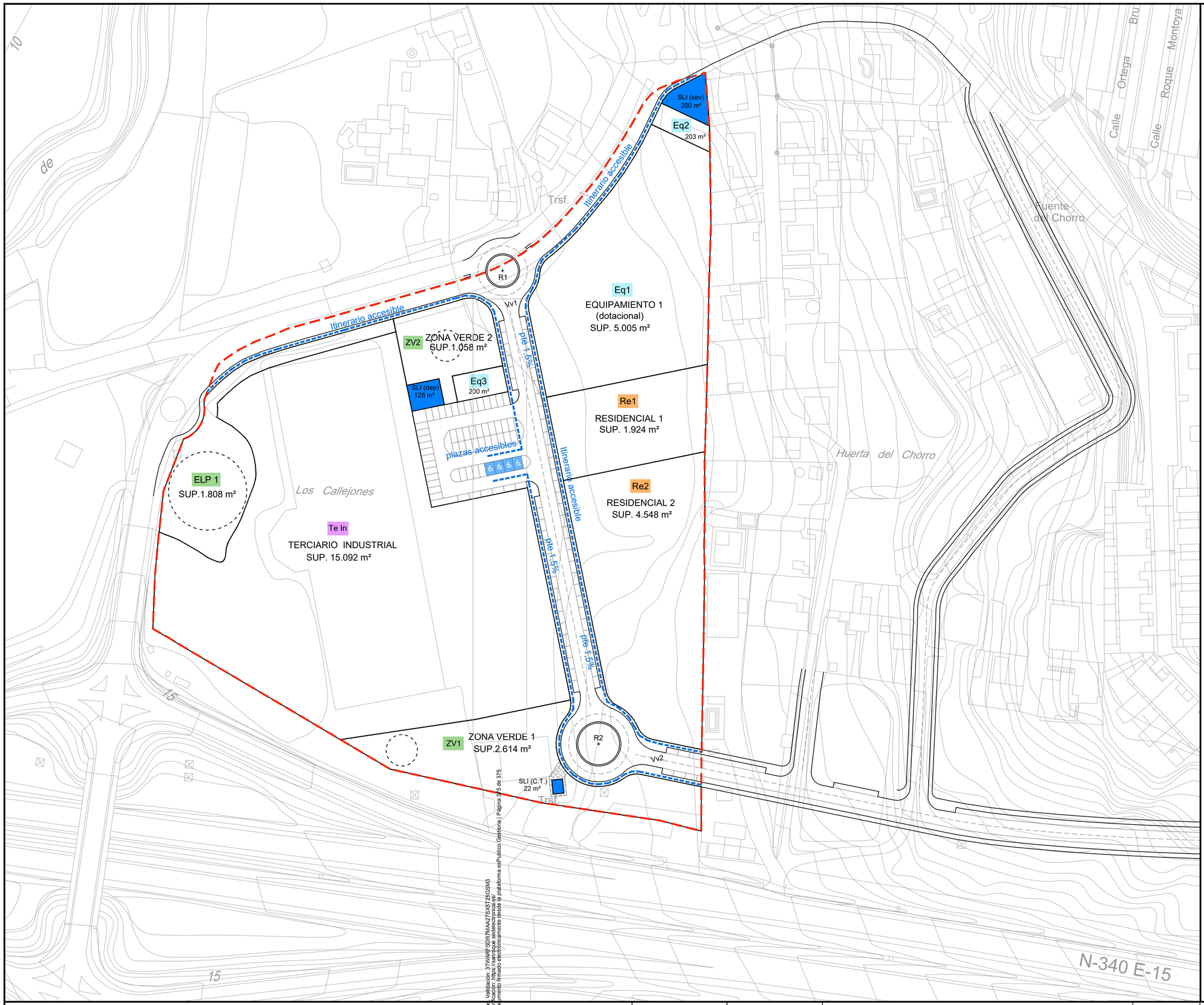
EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO

MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	VEGETACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	O.16



5m 10m 20m

ESCALA

NORTE

COORDENADAS UTM

CR1	X: 284464.676 Y: 4010063.956
CR2	X: 284501.010 Y: 4009882.808
ESQUINA CT	X: 284483.040 Y: 4009868.970
	X: 284487.600 Y: 4009863.990

AREA 017-SR-2
SUP.= 39.282 m2

Itinerario Accesible

Código Validación: 3TWARFSDR7MAA27SX5T26GSM3
Verificación: https://sanroque.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 375 de 375

TAMAÑO DE IMPRESIÓN DIN A2 (420 x 594mm)

PROMOTORES:

ALISEDA S.A.U.

ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L.

MELO S.L.

EMPRESA CONSULTORA

AUTOR DEL PLANO

MARÍA DE LA PAZ VARGAS LÓPEZ
ARQUITECTA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 017-SR 2
DEL PGOU DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALAS	FECHA	DESIGNACION DEL PLANO	Nº PLANO
1 : 1.000	SEPTIEMBRE 2023	ACCESIBILIDAD	O.17